

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat**
- Beneficiar: **CH Transbeton Constructii SRL**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Mai 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenurile situate în intravilan Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, în vederea realizării obiectivului **“Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat”**. Amplasamentul studiat, format din 22 de parcele ce se vor unifica în urma PUD, este delimitat pe toate laturile de CF 421543, teren cu destinația drum, aflat în proprietate publică.

- Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:
- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu reglementările propuse prin PUZ aprobat prin HCL 374/2006;
 - Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
 - Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată
Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de terenuri situate în extravilan, zonă cu caracter nedefinit.

Destinația amplasamentului conform PUZ "Zonă rezidențială și spații comerciale"

aprobat prin HCL 374/2006 este zonă de locuințe colective și dotări.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință ULLU - Urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban.

Conform Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată cu HCL nr. 365/2022, amplasamentul studiat se încadrează în cvartalul 21, zonă de locuințe colective medii reglementate anterior.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială și spații comerciale" aprobat prin HCL 374/2006;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara
- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată prin HCL nr. 365/2022

Din documentațiile studiate rezultă faptul că amplasamentul se află într-o zonă rezidențială cu regim de înălțime S+P+4E+M.

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

- nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul este deservit de infrastructura rutieră majoră de circulație reprezentată de Calea Torontalului și are acces din aceasta prin semi-girația existentă în vecinătatea halei Metro. Transportul în comun este prezent pe Calea Torontalului, cea mai apropiată stație fiind amplasată la aproximativ 500m de terenurile studiate (stația Metro 2 – linia autobus E6).

Prospectul stradal de 44m pentru Calea Torontalului a fost propus prin avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-00421/23.08.2018.

Legătura cu Calea Torontalului până la amplasament se realizează prin strada General Leonard Mociulschi, parțial asfaltată până în vecinătatea amplasamentului, stradă cu profil existent de 8m în prezent, și profil de 26m propus. De la strada Leonard Mociulschi, amplasamentul este accesibil prin parcela identificată cu CF 421543, teren domeniu public cu destinație pentru drum, în prezent neasfaltată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată

Zona studiată este formată din 22 parcele, însumând o suprafață totală de 16.413 mp.

Limite

Terenurile studiate se află în intravilanul Timișoarei și sunt bordate pe toate laturile de CF 421543, teren cu destinația drum, aflat în proprietate publică.

Vecinătăți

- Nord – CF 421543 – teren pentru drum, apoi CF 424398 – teren arabil – cea mai apropiată clădire la 242m (magazin Metro);
- Est – CF 421543 – teren pentru drum, apoi CF 403483 – teren liber de construcții (bloc locuințe colective S+P+4E în curs de autorizare) – cea mai apropiată clădire la 674m (locuință individuală);
- Sud – CF 421543 – teren pentru drum – cea mai apropiată clădire la 239m (locuință individuală);
- Vest – CF 421543 – teren pentru drum – cea mai apropiată clădire se află la 581m (Aeroport Utilitar Cioca).

Terenurile se află la o distanță de 6 km de zona centrală a orașului Timișoara, respectiv la o distanță de 3,5 km de intrarea în oraș și primul centru comercial (Lidl).

În proximitatea amplasamentului se află artera majoră de circulație – Calea Torontalului.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Zona studiată are în prezent un caracter agricol în imediata vecinătate, zonă de servicii în apropierea căilor majore de circulație și zonă rezidențială în interiorul cvartalului. În vecinătatea vestică a amplasamentului, zona este preponderent reglementată, existând o serie de documentații de urbanism aprobate anterior.

În vecinătatea de nord, zona este ocupată în general cu terenuri agricole, zonă reglementată ca servicii, dar terenurile nu au fost dezmembrate în urma PUZ.

Nu există fond construit în imediata vecinătate, cea mai apropiată construcție fiind magazinul Metro la o distanță de 242m de amplasament.

Amplasamentul studiat este liber de construcții și lipsit de vegetație semnificativă, arbori sau arbuști.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Începând cu anul 2006, în zona studiată a început un amplu proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. O bună parte din terenurile existente cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan, devenind construibile.

În prezent zona nu are un caracter compact, bine definit, construcțiile existente fiind amplasate izolat, reprezentate în principal de locuințe individuale unifamiliale.

3.5. Destinația clădirilor

Pe amplasamentul studiat nu există fond construit existent.

3.6. Proprietatea asupra terenului

Amplasamentul cuprins în documentație se află integral în proprietatea CH Transbeton Constructii SRL, având o suprafață totală de 16.413mp și este liber de sarcini.

Situația proprietății asupra amplasamentului este înscrisă în CF anexat prezentei documentații.

3.7. Concluzii din studiul geotehnic

Conform zonării seismice după Normativul P 100-92, amplasamentul se încadrează în zona "D", cu o perioadă de colț $T_c = 1,0$ sec. și un coeficient seismic $k_s = 0,16$.

Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054-85).

Solul vegetal măsurat are o grosime care variază între 0,3 m și 0,5 m. În realizarea infrastructurii în zonă se recomandă îndepărtarea solului vegetal, pe toată grosimea lui.

Adâncimile de fundare optime pentru construcțiile care vor fi executate pe amplasament vor fi alese de către proiectanții de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale clădirilor. Având în vedere stratificația amplasamentului, adâncimile minime de fundare se vor situa între 0,8 – 1,2 m față de CTN.

Pentru calculul terenului de fundare, în gruparea fundamentală de încărcări se poate adopta, în conformitate cu STAS 3300/2-85, o presiune convențională de bază (pentru $B=1,00$ m; $D_f=2,00$ m) cuprinsă între 200-250 kPa. La aceasta se vor aplica corecțiile prevăzute în STAS-ul menționat anterior, pentru adâncimea de fundare și lățimile fundațiilor efectiv proiectate.

Din punct de vedere climatic, amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

- media lunară maximă +20 – 28°C (iulie-august)
- media lunară minimă -1 – -2°C (ianuarie)

Precipitații:

- media lunară maximă 70-80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante: N-S 16%, E-V 13%

3.8. Analiza fondului construit

Fondul construit existent în vecinătate este preponderent destinat locuirii individuale, în regim de înălțime P+1. Adiacent Căii Torontalului se află magazinul Metro, hală în regim de înălțime P.

Starea fondului construit este foarte bună, această zonă fiind una în curs de dezvoltare, iar construcțiile sunt edificate recent, din materiale durabile.

3.9. Echiparea edilitară

În prezent, în zona amplasamentului există rețele publice de alimentare cu apă, rețele de canalizare a apelor uzate menajere, rețea de electricitate și gaz. Dotarea zonei cu utilități se prezintă în felul următor:

- Alimentarea cu gaz – cea mai apropiată rețea se află pe Calea Torontalului
- Alimentarea cu apă – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
- Canalizarea – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
- Electricitate – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
- Telecomunicații – cea mai apropiată rețea se află pe str. Calea Torontalului

4. REGLEMENTĂRI

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Regimul de înălțime propus este redus cu un nivel față de reglementările existente pe teren și completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine. Coeficientul de utilizare al terenului propus prin prezenta documentație este de asemenea redus față de reglementările existente.

4.1. Obiectivele solicitate prin tema program

Prin tema de proiectare solicitată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru realizarea unui ansamblu de construcții de locuințe colective și servicii la parter.

Scopul principal al documentației este de a integra proiectul în sit, printr-o rezolvare care să aducă un aport pozitiv mediului construit din zonă, contribuind la generarea unui țesut urban coerent, adaptat nevoilor locuitorilor și tendințelor de dezvoltare exprimate de administrația locală.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

În cadrul parcelei se vor prevedea trei zone distincte, cu funcțiunea de locuințe colective și servicii, cu un regim de înălțime variabil, făcând tranziția de la țesutul propus de locuințe individuale din vecinătatea sud-estică a amplasamentului, la locuințele colective în curs de autorizare din vecinătatea nord-vestică.

Se propune astfel:

- pentru zona din sudul amplasamentului – regim de înălțime **S+P – S+P+1E**, cu accente punctuale **S+P+3E**,

- pentru zona mediană a terenului – regim de înălțime **S+P+2E** cu accente punctuale **S+P+3E/S+P+4E**,

- pentru zona nordică a amplasamentului – regim de înălțime **S+P+4E**.

Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va încadra în zona de implantare propusă conform planșei *U03 – Reglementări urbanistice*. Se propune o aliniere obligatorie a construcțiilor la 3,00m față de limitele parcelei.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Conform planșei *U03 – Reglementări urbanistice* se propune o suprafață construită la sol de maxim 8.206 mp (P.O.T. propus de 50%) și o suprafață desfășurată de maxim 27.902 mp (C.U.T. propus de 1,70 raportat la suprafața terenului de 16.413 mp).

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-au luat în considerare următoarele principii de compoziție pentru realizarea noilor construcții:

- Alinierea clădirilor la 3,00m față de străzile adiacente;
- Regim de construire: maxim **S+P+4E**;
- Funcțiuni: **locuințe colective și servicii**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=50%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1,70**;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația carosabilă și pietonală pe teren este propusă să se realizeze din CF 421543, teren cu destinația drum, domeniu public, respectiv printr-un număr de 6 accese: 1 acces pe latura nord-vestică, 1 acces pe latura sud-estică, câte 2 accese pe fiecare latură nord-estică și sud-vestică.

În interiorul parcelei se propun drumuri de incintă, ce vor deservi accesurilor auto în subteran și accesurilor pietonale în clădiri.

4.6. Profile transversale caracteristice

În baza documentațiilor de urbanism aprobate anterior și în conformitate cu PUZ aprobat prin HCL 374/2006, au fost dezmembrate suprafețe de teren cu destinație pentru drumuri. Astfel, rețeaua stradală existentă deservește terenul studiat, acesta având acces direct la domeniul public pe parcela identificată prin CF 421543.

Profilele stradale existente și propuse în vecinătate sunt:

- nord-est: profil existent de 6m, rezultat în urma cedării de teren conform PUZ aprobat prin HCL 374/2006 – profil propus 12m

- nord-vest: profil existent și propus de 12m, rezultat în urma cedării de teren conform PUZ aprobat prin HCL 374/2006
 - sud-vest: profil existent de 15m, compus din DE712/1 (4m) și teren rezultat în urma cedării conform PUZ aprobat prin HCL 374/2006 – profil propus 26m
 - sud-est: profil existent 9,5 m, compus din DE711/1/17 (3,5m) și teren rezultat în urma cedării conform PUZ aprobat prin HCL 374/2006 – profil propus 12 m.
- Legătura cu Calea Torontalului este realizată prin strada General Leonard Mociulschi, cu un profil existent de 12m și un profil propus de 26m.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1999.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

În cadrul parcelei se vor amenaja zone verzi în procent de minim 20% (reprezentând minim 3.283 mp), conform PUZ aprobat prin HCL 374/2006.

4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- nu este cazul.

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală

- nu este cazul.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului, la aproximativ 500m distanță, sunt propuse obiective de interes public și spații verzi amenajate, prin PUZ aprobat cu HCL 175/2019 – se prevede o zonă centrală cu dotări și servicii, zonă de instituții publice – învățământ și parc cu zonă verde.

4.11. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT, bilanț teritorial)

Construcțiile propuse prin PUD respectă amplasarea în teren prin retrageri adecvate față de vecinătăți. Conform PUZ aprobat prin HCL 374/2006, amplasamentul studiat se încadrează în zona de locuințe colective și dotări, cu regim de înălțime S+P+4E+M.

Regimul de construire propus are un regim de înălțime variabil, făcând tranziția de la țesutul propus de locuințe individuale din vecinătatea sud-estică a amplasamentului, la locuințele colective în curs de autorizare din vecinătatea nord-vestică.

Alinierea construcțiilor este obligatorie, respectând o retragere de 3,00m de la limitele de proprietate.

Înălțimea propusă a construcțiilor a fost calculată astfel încât aceasta să poată acomoda o construcție cu maxim 5 nivele supraterane. Astfel se propune o înălțime maximă la cornișă de 17,00m, și o înălțime maximă totală de 19,50m, aferentă regimului de înălțime S+P+4E.

În cadrul zonelor de implantare cu regim de înălțime variabil, înălțimea maximă și înălțimea maximă la cornișă a clădirilor se vor înscrie în limitele:

- pentru regim P: $H_{\max. \text{ cornișă}} = 5,00 \text{ m}$, $H_{\max.} = 7,50 \text{ m}$;
- pentru regim P+1E: $H_{\max. \text{ cornișă}} = 8,00 \text{ m}$, $H_{\max.} = 10,50 \text{ m}$;
- pentru regim P+2E: $H_{\max. \text{ cornișă}} = 11,00 \text{ m}$, $H_{\max.} = 13,50 \text{ m}$;
- pentru regim P+3E: $H_{\max. \text{ cornișă}} = 14,00 \text{ m}$, $H_{\max.} = 16,50 \text{ m}$;

Limita de implantare a subsolului poate să coincidă cu limitele laterale ale amplasamentului.

3.5.1. Bilanț teritorial

	EXISTENT conform PUZ aprobat		PROBUS	
Locuințe colective și servicii	8.206 mp	max. 50%	8.206 mp	max. 50%
Spații verzi	3.283 mp	min. 20%	3.283 mp	min. 20%
Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei	4.924 mp	max. 30%	4.924 mp	max. 30%
TEREN STUDIAT	16.413 mp	100%	16.413 mp	100%

3.5.2. Indicatori urbanistici

	conform PUZ aprobat prin HCL 374/2006	EXISTENT	PROBUS
P.O.T.	50%	-	50%
C.U.T.	2	-	1,70
Regim de înălțime maxim	S+P+4E+M	-	S+P+4E
$H_{\max. \text{ cornișă}}$	15 m cf. RLU 17 m cf. referat de aprobare PUZ	-	17 m
$H_{\max.}$	-	-	19,5 m

4.12. Protecția mediului

4.12.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) *gradul în care planul sau programul 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:*

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Propunerea PUD ține cont atât de PUG în vigoare, cât și de documentația PUG în lucru, respectiv PUZ aprobat pe amplasament.

Prezentul PUD se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin planul urbanistic se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu servicii la parter. Construcțiile vor fi amplasate 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 propune 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 16.413 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

Nu este cazul.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală.

b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului

propus. Dezvoltarea propusă se învecinează în mod direct cu zone de locuințe colective și individuale existente.

- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
- i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.
 - ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.
 - iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.
 - iv. *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

4.12.3. Măsurile de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua măsuri pentru protejarea factorilor de mediu, conform legislației în vigoare și a regulamentelor locale.

4.12.4. Managementul deșeurilor

Pentru faza D.T.A.C., se va întocmi planul de eliminare al deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau refofosibile se vor valorifica.

Ulterior, după edificarea imobilelor, se vor realiza platforme pentru depozitare recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minim 10m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platforma de colectare va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare al acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare și planul de acțiune.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Extinderile de rețele se realizează în felul următor:

- pe terenuri din domeniu privat, extinderile se realizează exclusiv de către beneficiar/investitor;
- pe terenuri din domeniu public, extinderile se realizează de către beneficiarii/investitorii interesați sau din fonduri publice, în baza hotărârilor Consiliilor Locale.

4.14. Împrejmuirea parcelei

Datorită specificului tipului de locuire ce se propune pe amplasament, împrejmuirea parcelei nu este admisă. Punctual, se permit amenajări peisagere cu rolul de intimizare a spațiilor private de la nivelul parterului, realizate exclusiv din vegetație plantată – garduri vii, plantații de arbuști, tuja sau specii de plante cățărătoare, plantate direct în sol sau în jardiniere cu maxim 0,60 m înălțime de la nivelul solului. Jardinierele se vor putea realiza din beton armat realizat la fața locului, cu condiția ca acestea să fie propuse la faza de autorizare a construcțiilor.

Se interzice folosirea panourilor opace din beton, metal sau materiale plastice pentru garduri, în vederea intimizării zonelor de la parterul locuințelor. De asemenea, se interzice utilizarea materialelor textile/plaselor pentru gard și a oricăror alte materiale (panouri din stuf, bambus, șipci din lemn, etc.) în vederea intimizării zonelor de la parterul locuințelor.

5. CONCLUZII

5.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse

Implementarea soluției presupune funcționalizarea amplasamentului, ce în prezent nu este utilizat sau valorificat. Astfel, se reduce suprafața de teren nefolosit din cadrul cvartalului, contribuind în mod pozitiv la calitatea mediului înconjurător. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu - “Elaborare PUD, pentru detaliere PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat” s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și a tuturor prevederilor legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
arh. Paula Candroi



Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu

