

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 27/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA IN REGIM DE INALTIME (S)+P+1E, CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN
Amplasament	municipiul Timisoara, str Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37 C) CF 447330, cad. 447330
Nr. proiect	27/2020
Beneficiar	ARDELEAN MIRCEA ARDELEAN CORINA MIRELA
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L. Arh. Simina Zbucea Arh. Delia Vizitiu
Specialist RUR	Arh. VIZITIU DELIA
Data elaborarii	APRILIE 2022
Faza de proiectare	P.U.D.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită pentru lucrarea PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME (S)+P+1E, CU GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN și își propune să fie suport urbanistic, tehnic și juridic în vederea construirii unei clădiri cu destinația locuință individuală pe terenul situat în partea de NV a municipiului Timișoara, în zona Mehala, respectiv pe strada Milos Crnjanski nr. 37 C, CF 447330.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele:

- dimensionarea construcției și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- amplasarea clădirii propuse pe teren, respectiv stabilirea și clarificarea retragerilor față de limitele de proprietate;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale și funcționale coerente
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale din cadrul parcelei;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Zona aflată în studiul de față se află în intravilanul municipiului Timișoara, jud. Timiș în partea de NV, în cvartalul definit de strazile Milos Cîrneanschi la E, Aleea Viilor la N, str. Grigore Alexandrescu la V și strada Basarbia la S funcțiunea dominantă este cea de locuințe cu funcțiuni complementare, iar regimul de înălțime predominant este cuprins într P și P+M/1E și este accesibil din strada Intrarea Milos Cîrneanschi, respectiv din strada Intrarea Cîmpiei (strada publică).

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D.:

- 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;

Terenul este situat în intravilanul municipiului Timișoara și se află în proprietatea lui Ardelean Mircea și Ardelean Corina Mirela conform CF 447330 cu suprafața de 517 mp.

Conform P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit terenul studiat aparține zonei de locuințe cu funcțiuni complementare în zona Mehala în UTR 16– zona pentru locuințe, funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+2E, POT max. 40%.

Din documentația elaborată pentru P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 în lucru terenul reiese că 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, cu 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.

Investitiile 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.

2.2. COCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Studiu topografic:

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUD este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topografica realizata de catre ing. Dan Robescu;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

Studiu geotehnic:

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 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 freactice 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.

Certificatul de urbanism:

Cerificatul 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 S+P+1E, garaj si imprejmuire teren dupa elaborare, avizare si aprobare Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin HCL”.

Conform CU 2697/2021, terenul care este reglementat prin PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit, are POT max = 40% si regim maxim de inaltime P+2E.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Amplamentul studiat are front stradal la strada (fundatura) Intrarea Campiei, o strada putin circulata, cu access din strada Milos Crnjanski. Parcela studiata a rezultat in urma dezmembrarii vechilor gradini a parcelelor cu front la strada Milos Crnjanski. In acest scop s-a cedat si dezmembrat teren in vederea realizarii unui drum de acces

public, aceasta strada a primit denumirea de Intrarea Campiei. Strada Intrarea Campiei este in proprietatea Statului Roman. Din aceasta strada se face accesul la alte 5 cladiri de locuri amplasate de-alungul acesteia.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Conform extrasului de CF 447330, top. 447330 terenul are suprafata de 517 mp.

Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de NV in zona Mehala, 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;
- La E – parcela locuinta, teren de locuinte;
- La V – parcela locuinta, teren de locuinte;
- La S – strada Intrarea Campiei CF 447405;

Constructii existente si distanta fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat:

- La N – distanta pana la prima cladire cu destinatia locuinta este de 35.00 m;
- La E – distanta pana la prima cladire cu destinatia locuinta este de 15.00 m ;
- La V – distanta pana la prima cladire cu destinatia locuinta este de 51.20 m;
- La S – distanta pana la prima cladire cu destinatia locuinta este de peste 12.00 m.

Amplasarea constructiei pe parcela respecta normele de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii „Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a încăperilor de locuit din cladire si din locuintele învecinate.”

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI LIBERE

În prezent zona studiata are functiune de locuire si pe teren nu exista nici o constructie existenta.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARCHITECTURAL URBANISTIC

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.

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

Nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora in zona studiata.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Principala caracteristica a zonei studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone locuinte individuale cu caracter rural. In vecinatate exista si cateva sere pentru cultivarea de legume.

3.6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul este situat in intravilanul municipiului Timisoara si se afla în proprietatea lui Ardelean Mircea si Ardelean Corina Mirela conform CF 447330 cu suprafata de 517 mp.

3.7. CONCLUZII DIN STUDIUL GEOTEHNIC

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.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit la sud si est de teren este definit de cladiri locuinte individuale precum si de servicii a caror stare este medie spre buna. Exista si constructii mai vechi care sunt intr-o stare precara.

3.9. ECHIPAREA 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.

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.

Alimentarea cu apa – Situatia existenta

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

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 Crnjanski.

Canalizarea apelor meteorice – Situatia existenta

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea sunt colectate in canalele (santuri) paralele cu zona carosabila.

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 Crnjanski.

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 Crnjanski.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiect presupune construirea unei cladiri cu garaj inglobat, in regim de inaltime maxim S+P+1E cu destinatia locuinta. Constructia se doreste a se realiza unitar, garajul va avea inaltimea maxima P, iar subsol (cu destinatia depozitare/beci) se va realiza sub cladirea de locuit si va avea o amprenta mai mica decat parterul cladirii.

Cladirea propus in regim maxim de inaltime S+P+1E se va amplasa in zona de implantare propusa conform plansei U03.Reglementari Urbanistice.

Garajul inglobat in cladire in regim de inaltime P se poate amplasa pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului direct afectat, acord notarial obtinut deja de catre beneficiar.

Prin certificatul de urbanism nr. 2697 din 27.09.2021 emis de Primaria Municipiului Timisoara se cere elaborarea unei documentatii PUD, intrucat parcela a rezultat in urma dezmembrarii si unificarii a unor gradini ce au apartinut parcelelor vecine. Forma si pozitia parcelei este atipica si in acest sens s-a urmarit integrarea constructiei propuse in sit, in deplina armonie cu vecinatatile. Rezolvarea amplasarii in teren tine cont de reglemenatarile urbanistice in vigoare, cat si de normele de igiena si se doreste ca aceasta sa aduca un aport pozitiv pe termen lung prin generarea unui tesut urban coerent si sa contribuie la cresterea calitatii locuirii in zona.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCIILOR

Cladirea propusa cu destinatia de locuinta individuala are in vedere cerintele functiunii reglementate pe teren, si anume cea de locuire. Amplasarea pe parcela respecta distantele minime reglementate prin RLU aferent PUG Timisoara in vigoare.

Datorita formeii atipice a parcelei, respectiv a formeii in L a acesteia, latura mai lunga inspre V s-a considerat a fi limita posterioara. Cladirea se va dezvolta in lungime, pe directia E-V, in lungul parcelei. Garajul P, inglobat in cladire, se propune a se amplasa in partea de E, pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, iar terasa alipita cladirii se va amplasa in partea de V, inspre limita posterioara. Zona de etaj, este retrasa fata de limita de proprietate E cu minim 3 m.

Din punct de vedere a amenajarii terenului, se disting urmatoarele subzone:

- Cea aferenta constructiei propuse;
- Aleile pietonale si platformele rutiere in interiorul lotului, precum si platforma rutiera pentru intoarcere adiacenta strazii Intrarea Campiei;
- Spatiile verzi din interiorul lotului.

Regimul de aliniere a constructiilor:

Terenul are o forma rectangulara regulata, cu front stradal de mai mic decat adancimea parcelei.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragera acestei limite fata de aliniament a fost stabilita conform plansei 03. Reglemenatari Urbanistice.

Amplasarea in interiorul parcelei:

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei conform plansei „U03.Reglementari Urbanistice”
- Retragera fata de limita de proprietate de la strada este de minim 10.30 m.

- Retragerea fata de limita laterala este de minim 3.00 m dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțimea la cornisa pentru constructia S+P+1E, iar zona construita cu destinația garaj în regim P se poate alipi pe limita de proprietate est cu acordul notarial al vecinului;
- Retragerea fata de limitele de proprietate din S și de N este de minim 3.00 m dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțimea la cornisa;
- Retragerea fata de limita posterioara (limita de proprietate din V) este de minim 10.00 m;
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 3.**
- **Distanțele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 11.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.
- Soluția propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
- Se mențin arborii existenți pe teren și se propun plantatii de arbori în zona aferenta caselor propuse.
- **Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

4.3. CAPACITATEA. SUPRAFATA DESFASURATA

BILANT TERITORIAL

		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
		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	180.95	35.00
	Alei/platforme	0.00	0.00	129.25	25.00
	Spatii verzi	0.00	0.00	206.80	40.00

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Datorita formei atipice a parcelei, respectiv a formei în L a acesteia, latura mai lunga înspre V s-a considerat a fi limita posterioara. Cladirea se va dezvolta în lungime, pe direcția E-V, în lungul parcelei. Garajul P, înglobat în cladirea, se propune a se amplasa în partea de E, pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, iar terasa alipita cladirii se va amplasa în partea de V, înspre limita posterioara. Zona de etaj va fi retrasa fata de garajul P.

4.5. ACCESE PIETONALE SI AUTO. ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE INCENDII

Se propune realizarea unui acces auto și a unui acces pietonal strada intrarea Cimpiei. În incinta se propune realizarea a doua locuri de parcare, din care unul în cadrul garajului înglobat în cladire.

Sunt respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute în normativul P 118/1999.

4.6. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Parcela studiata este marginita de strada Cimpiei care se accede din strada Milos Crnjanski în partea de sud. Întrucât strada Intrare Cimpiei nu este prevazuta 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 pe terenul beneficiarului asupra careia se va institui servitute de trecere cu masina și cu piciorul. Strada Intrarea Cimpiei are o latime pornind de la

aproximativ 4.00 ajungand la 5.50. Prin aceasta fundatura se face accesul la 5 parcele, pe toate exista in prezent constructii cu destinatia de locuinte.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

Parcarile propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 5 m fata de geamurile locuintelor invecinate.

Accesul rutier va fi executat din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

4.7. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

In cadrul parcelei se propune se propune un minim de 40% spatii verzi in cadrul parcelei .

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute 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 verzi plantate.

Conform ridicarii topografice terenul este relativ plat. In acest sens se va pastra forma de relief actuala, iar constructia propusa se va adapta la aceasta.

4.8. SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor 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 gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea 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 deseurilor 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 rețetelor 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 năarse 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

Gospodarirea deseurilor

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.

Dupa finalizarea lucrarii de constructie, terenul va fi recuperat prin lucrari de amenajare peisagera si plantari de vegetatie noua.

4.9. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC IN VECINTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Terenul ramas construit, aproximativ 40% din teren, se va amenaja peisager plin plantarea de gazon si vegetatie noua (arbori, arbusti etc.).

4.11. PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu se modifica profilul transversal al strazilor invecinate amplasamentului. Platforma rutiera de intoarcere propusa a se amenaja pe terenul beneficiarului, va avea 8 m lungime pe 5 m adancime. Aceasta va fi accesibila tuturor autoturismelor care intra pe strada, pentru intoarcere si circulatie, nu pentru strationare.

4.12. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Conform ridicarii topografice nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, POT, CUT)

• REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Terenul are o forma rectangulara regulata, cu front stradal de mai mic decat adancimea parcelei.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita conform plansei U03. Reglementari Urbanistice

• REGIMUL DE INALTIME

Regim de inaltime:

- maxim S+P+1E , H max cornisa = 6.00 m, H max coama = 9.00 m

• INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 35%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 0.80

4.14. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa – situatia propusa

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe strada Milos Crnjanski.

Bransarea cladirii propuse in PUD se va face la rețeaua existenta De.125 mm prin bransament de apa din tuburi PE-HD, Pn 10, De.32 mm, L = 74 m si camin de apometru.

Debitul pentru stingerea unui eventual incendiu se asigură de la hidrantii existenti pe stradă.

Debitele necesare sunt:

$$Q_{s\text{ zi MED}} = 0,87 \text{ mc/zi} = 0,010 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ zi MAX}} = 1,13 \text{ mc/zi} = 0,013 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ ORAR MAX}} = 0,14 \text{ mc/h} = 0,039 \text{ l/s}$$

Debitul de dimensionare al instalatiei interioare de apa este:

$$Q_{ar} = 0,46 \text{ l/s} = 1,65 \text{ mc/h}$$

Canalizare unitara - situatia propusa

Racordarea la canalizare pentru zona studiata se va face la rețeaua de canalizare unitara a municipiului Timisoara, existenta pe strada Campiei (din str. Milos Crnjanski).

Cladirea propusa in PUD se va racorda la rețeaua de canalizare de pe strada Campiei (din str. Milos Crnjanski), D=250 mm.

Canalizarea menajera

Se propune un racord de canalizare din tuburi PVC, D=160 mm si un camin de racord.

Apele uzate menajere sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Debitele estimate sunt:

$$Q_{MEN\text{ zi MED}} = 0,87 \text{ mc/zi} = 0,010 \text{ l/s}$$

$$Q_{MEN\text{ zi MAX}} = 1,13 \text{ mc/zi} = 0,013 \text{ l/s}$$

$$Q_{MEN\text{ ORAR MAX}} = 0,14 \text{ mc/h} = 0,039 \text{ l/s}$$

Debitul de dimensionare al instalatiei interioare de canalizare este:

$$Q_{ar} = 2,65 \text{ l/s} = 9,54 \text{ mc/h}$$

Canalizarea pluviala – situatia propusa

Apele de ploaie din incinta PUD sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala, care preia apele pluviale de pe acoperis.

Rețeaua de canalizare pluviala se realizeaza ingropat, cu teava PVC, D=315 mm.

Apele pluviale se vor stoca intr-un bazin de retentie, urmand ca acestea sa fie folosite la udatul spatiului verde iar surplusul sa fie descarcat controlat prin pompare, printr-o conducta de refulare, dupa momentul ploii, in caminul de linistire si de acolo in caminul de racord.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 7,90 \text{ l/s}$

Volumul bazinului de retentie ape pluviale: 9 mc

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 522 \text{ mc/an}$

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

Sistemul de incalzire propus se vor realiza prin centrala proprie.

Alimentare cu gaze naturale - Situatia propusa

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

Gospodarie comunală - Situatia propusa

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

4.15. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale 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 creeaza un cadru pentru proiecte și alte activitati viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, marimea și condițiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

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

- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

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

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.

- Reglementarea retragerilor si a limitelor de implantare in cadrul parcelei;

- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.

- Reabilitarea, conservarea și protectia mediului.

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

Planul urbanistic de detaliu va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- 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;

c) relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcela idetintificata prin C.F. 443770 in studiu suprafata 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 rețelilor 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) 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).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic de detaliu.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în puțuri și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelilor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

- Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacitate de evacuare a gazelor născute în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată 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

- Gospodarirea deseurilor

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.

5. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

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

Categorii principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 35% si CUT de 0.8

Principalele categorii de interventie vor fi cele de amenjarea zonei.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.D. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara

Întocmit,
Arh.Simina ZBUCEA

Verificat,
arh. VIZITIU Delia