



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 193/2022

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ" C.F. nr. 448970 - intravilan Timișoara
Amplasament:	Str. Albinelor, nr.86B, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
Nr. proiect:	193/2022
Proprietar:	Bodnărescu Florin
Elaborator:	s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l.
Data elaborării:	2023
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația în fază de Plan Urbanistic de Detaliu: **"CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALA"** elaborată pe parcela identificată prin **CF nr. 448970, nr. cad. 448970 - teren curți construcții în intravilan Timișoara**, a fost întocmită la comanda dlui. Bodnărescu Florin.

Documentația de față propune detalierea unei zone rezidențiale existente, anterior reglementată prin documentația de urbanism aprobată cu H.C.L. nr. 186/2003 - Plan Urbanistic Zonal "Ion Ionescu de la Brad".

Parcela ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu are front la strada Albinelor (cartierul Calea Sever Bocu) situat în partea de nord-est a municipiului Timișoara.

Suprafața totală avizată a terenului ce face obiectul P.U.D. este de **2.139 mp**, conform planului topografic și CF anexat.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Arealul studiat este situat în **partea de nord a Municipiului Timișoara**, în intravilan, cu front la strada Albinelor.

Parcela ce face obiectul PUD, are o formă neregulată.

Conform suportului topografic actualizat, terenul studiat este delimitat astfel:

- La Nord-Vest, terenul are front la Strada Albinelor (CF 440420 – Municipiul Timișoara) și este marginit de parcelele identificate cu CF nr. 434415(Rădulescu Aurelia) și CF 414967(Matei Nicolae și Matei Velinca).
- La Nord-Est, terenul este mărginit de parcelele identificate prin:
 - CF 427292(Ciobotici Ion Daniel și Ciobotici Marcela Monica),
 - CF 424375(Trifan Eugen și Trifan Mariana Paula).
- La Sud-Est, terenul se învecinează cu parcelele identificate prin:
 - CF 431006(Zaharia Ecaterina Cristina),
 - CF 425304(Petcu Melinda Alexandra).
- La Sud-Vest, terenul este mărginit de parcelele identificate prin:
 - CF 437599(Clement Vasile și Rodica, Clement Caudiu Sorin și Mariana),
 - CF 432799(Baluta Vasile, Baluta Ana),
 - CF 426703(Trifan Dorin, Trifan Persida),
 - CF 448971(Baghiu Lucia Tatiana, Baghiu Elena, Baghiu Lidia).

PREVEDERI P.U.G. ÎN VIGOARE

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 232/01.02.2022 (prelungit)**, terenul studiat este reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 186/2003 "Ion Ionescu de la Brad" ca "*zona de locuință pentru max. 2 familii, subzona rezidențială cu clădiri P, P+1E, P+2E existentă*".

Indicatorii urbanistici în vigoare sunt:

- *POTmax 40%;*
- *regim maxim de înălțime P+2E,*
- *spații verzi conform H.C.L. nr. 62/2012.*

PREVEDERI P.U.G. ÎN LUCRU

Conform P.U.G. în lucru – Etapa 3, revizia 3, terenul studiat se încadrează în Lip – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și ULiu – Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

În scopul fundamentării P.U.D., au fost întocmite și obținute următoarele studii și avize de specialitate:

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică;
- Avize de amplasament referitoare la stadiul echipării edilitare a zonei;
- S-a studiat Legislația în domeniu, actualizată.

În anul 2003, a fost aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 186/2003 Planul Urbanistic Zonal – "*ION IONESCU DE LA BRAD*", elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, care a definit caracterul rezidențial al zonei și configurația tramei stradale principale în teritoriu, prin definirea zonelor de influență și dezvoltare.

Procesul de urbanizare al zonei a continuat prin aprobarea în zona a unor proiecte de tip P.U.Z. sau PUD, având ca obiect dezvoltări de zone de locuire colectivă, individuală sau servicii.

În prezent, în zonă se află în curs de edificare o serie de imobile de locuire colectivă sau individuală cu un regim de înălțime de maxim D+P+11E (proiect Adora Forest).

Pe lângă construcțiile noi, se află în curs de elaborare și o serie de documentatii de urbanism aflate în diferite stadii.

Arealul din imediata vecinătate este în mare parte edificat cu construcții pentru locuințe individuale sau colective având un regim de înălțime de P, P+1 și P+2.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat următoarele documentații de urbanism aprobate și integrate în Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Timișoara:

- Plan Urbanistic General – aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr.619/2018;
- Plan Urbanistic Zonal (cu caracter director) – *“Ion Ionescu de la Brad”*, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 186/2003;
- Plan Urbanistic Zonal – *“Modificare PUZ aprobat prin HCL 382/2011 – Complex Rezidential TAGOR”*, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 292/25.06.2015, modificat prin PUZ *“Modificare PUZ aprobat cu HCL 292/25.06.2015”* elaborat de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. - aprobat prin H.C.L. nr. 414/2020;
- Plan Urbanistic de Detaliu – *“Locuinte Colective S+P+2E+M”*, elaborat de S.C. ART HIT S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 80/24.02.2009;

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat următoarele documentații de urbanism în curs de elaborare:

- Plan Urbanistic Zonal în lucru – *“Corelare și reglementare platforma industrială existentă – cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”*, în curs de elaborare de către S.C. SUBCONTROL S.R.L pentru S.C. CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS S.R.L. – Aviz de Oportunitate nr.34/18.10.2022.
- Planul Urbanistic Zonal în lucru – *“Locuinte colective, funcțiuni complementare și servicii”*, elaborat de S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L pentru S.C. TUCASA RESIDENCE S.R.L. – ETAPA 1 de Informare
- Planul Urbanistic Zonal în lucru – *“Zonă Rezidențială”*, elaborate de S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L. pentru Florin Bodnărescu.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru.

În ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, zona din imediata vecinătate se află în proces de restructurare a platformelor industriale, în mod special cu locuințe colective și servicii.

Prezentul proiect va completa zona cu o parcelă ce va fi reglementată ca și LOCUIRE INDIVIDUALĂ și va fi integrată în țesutul urban existent.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Distanțele de la limita de proprietate a terenului până la clădirile vecine cele mai apropiate sunt:

- La Nord-Vest – 0,0m până la locuința P;
- La Sud-Vest – 0,05m până la locuința P+M;
- La Sud-Est – 17,1m până la locuința P;
- La Nord-Est – 0,0m până la locuința P.

Distanțele de la clădirile propuse conform planșei "Posibilități de mobilare" la clădirile vecine cele mai apropiate sunt:

- La Nord-Vest – 10,0m până la locuința P;
- La Sud-Vest – 11,1m până la locuința P+M;
- La Sud-Est – 37,0m până la locuința P;
- La Nord-Est – 14,4m până la locuința P.

Distanțele față de zonele de protecție sanitară existente sunt:

- Platforma CONTINENTAL, EST – 120m;
- Cale ferată CFR, SUD - 350m;
- Stație betoane HEIDELBERG, SUD – 210m;
- Platforme deșeuri DEEE, NORD – 775m.

Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată în primul rând datorită învecinării cu un areal construit și a conectării la căile de circulație.

Există o evidentă tendință de densificare a zonei, ilustrată și de proiectul PUZ aprobat cu HCL NR.292/2015 și modificat prin HCL NR. 414/2020 (locuire colectivă) situat la Nord, la limita cu UAT Dumbravita - cu un regim de înălțime maxim de (S)+P+12E/(S)+D+11E.

Pe putinele parcele cu suprafețe mai consistente, care nu au fost mobilate cu locuințe individuale, au fost aprobate/sunt în curs de aprobare documentații de urbanism pentru dezvoltare locuire colectivă și servicii.

- PUZ în lucru "Zonă rezidențială" – regim de înălțime (S)+P+2E, beneficiar Florin Bodnarescu;
- PUD "Locuințe Colective S+P+2E+M cu parcuri supraterane și subterane și împrejurimi" aprobat cu HCL 80/24.02.2009.

ACCESIBILITATEA zonei este asigurată de frontul la Strada Albinelor, cu legăturile la Strada Ion Ionescu de la Brad în partea de nord și la Strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel în partea de sud.

DOMENIUL EDILITAR - Zona fiind urbanizată, echiparea tehnico edilitară este asigurată, există alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, iluminat public, gaz și rețele telefonice.

INSTITUTII DE INTERES GENERAL

- INVATAMANT PRESCOLAR – într-un perimetru de 500m există 2 dotări de învățământ prescolar iar în într-un perimetru de 1000m se regăsesc încă 2 dotări de învățământ prescolar
- INVATAMANT SCOLAR – la mai puțin de 1000 m, la Sud de Aleea CFR există un liceu tehnologic iar Școala Generală NR. 7 se află la o distanță cu puțin peste 1.000 m
- Pe Aleea CFR există vechiul ștrand termal UMT în curs de extindere și reconfigurare TERMALUM SPA – dotare de maximă atractivitate, nu doar pentru zona limitrofă.
- MUZEUL SATULUI și PADUREA VERDE - chiar dacă nu sunt în imediată vecinătate, acestea constituie zone de interes major, pentru activități de loisir și sport.

În prezent, pe terenul ce face obiectul PUD nu există construcții.

Arealul din imediată vecinătate este în mare parte edificat cu construcții pentru locuințe individuale și punctual locuire colectivă având regim de înălțime P, P+M și P+2.

3.2. CIRCULAȚIA

În prezent, profilul transversal de 12,00m al Străzii Albinelor este complet, fiind alcătuit din carosabil cu două benzi de circulație auto, și trotuar, spații verzi de aliniament pe ambele laturi. Prin prezenta documentație nu este necesară/propusă completarea profilului stradal.

Capacitatea de transport în zonă este afectată de amenajarea incompletă a profilurilor stradale în cadrul teritoriului administrativ Timișoara. Pentru asigurarea fluenței traficului în zonă, este necesar ca trama stradală zonală să fie dezvoltată corespunzător.

Conform PUG în curs de avizare se propune:

- dezafectarea liniei CF existente la Est și generarea pe traseul CF a unei noi străzi cu profil de 26,00m - PTT 26 și a unui sens giratoriu la intersecția cu Strada Constructorilor;
- prelungirea străzii Albinelor spre Nord (cu preluarea acesteia în sensul giratoriu propus);
- asigurarea unui culoar verde de protecție la Vest de drumul cu profil de 26,00m (cu rol de bariera ecologică între zona rezidențială de la VEST și zona industrială de la EST (Platforma CONTINENTAL));
- prelungirea traseului străzii ION IONESCU DE LA BRAD spre Est cu conexiune în strada cu profil de 26,00m - PTT 26.

În zonă există trasee ale mijloacelor de transport în comun (autobuze), cea mai apropiată stație fiind pe strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, la o distanță de cca.700m.

3.3. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea dominantă în zona studiată este cea rezidențială - locuire individuală, iar punctual - locuire colectivă cu funcțiuni complementare.

Parcelele învecinate parcelei ce face obiectul PUD sunt mobilate cu locuințe individuale.

Terenul studiat este în prezent curți construcții în intravilan. Pe terenul studiat nu sunt spații verzi amenajate.

Conform Certificatului de urbanism nr. 232/01.02.2022, pe terenul studiat se vor asigura spații verzi conform H.C.L. nr. 62/2012 (actualizat prin HCL 289/2022)

Existența unor riscuri naturale în zonă - nu este cazul

3.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

Avizul Unic nr. 169 din data 20.03.2023 prevede următoarele:

Conform **Avizului ORANGE nr. 100/05/02/02/01/03/TM/0134**, Orange nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

Conform **Avizului STPT nr. CT 2022-00-1603/15.03.2022 (prelungit)**, STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

Conform **Avizului AQUATIM nr. 52713/DD-ST/14.03.2022** există rețele de apă și canalizare pe strada Albinelor.

Conform **Avizului DELGAZ Grid nr. 214114472/22.02.2023** există rețea de gaz natural de joasă presiune pe strada Albinelor.

Conform **Avizului COLTERM nr. 18.03.2022 (prelungit)**, Colterm nu deține rețele termice în zona amplasamentului.

Nu există disfuncționalități legate de posibilitățile de echipare tehnico edilitară a parcelei pentru funcțiunea propusă: casă unifamilială cu anexele aferente.

3.5. PROBLEME DE MEDIU

- Prezenta Platformei CONTINENTAL, generatoare de noxe prin profilul de activitate, impune și asigurarea unui culoar verde plantat, consistent, cu rol de bariera verde între zona industrială și zona de locuire existentă. Culoarul verde cu rol de protecție se va asigura - la EST pe parcelele identificate cu CF 444821, 446932, 451249, 451248, 451254, 430117, 451253.

- Totodata, trebuie mentionat ca **Compania germană Continental a lansat pentru fabrica de anvelope de la Timișoara un nou sistem de tratare emisiilor olfactive, RTO (Regenerative Thermal Oxidation). De asemenea, a anunțat și deschiderea noului centru de formare profesională din cadrul societății.**

Anunțată în decembrie 2020, investiția în noul echipament RTO a fost finalizată și, este de acum, în funcțiune. Parte a strategiei de dezvoltare durabilă și a politicii de sustenabilitate a companiei, Continental Anvelope Timișoara a investit aproximativ 3,3 milioane de euro în noul sistem de tratare a emisiilor olfactive, care dezintegrează compușii organici volatili (moleculele responsabile de cele mai multe mirosuri) ce apar în procesul de producție a anvelopelor prin oxidarea lor la temperaturi ridicate. Sistemul are cinci camere de ardere și capacitatea de a trata aproximativ 120.000 de metri cubi de aer pe oră. Acest nou echipament va înlocui sistemul instalat în 2015.

Etapele de construcție și instalare a noilor echipamente au fost finalizate în decembrie 2020. În prima parte a acestui an, echipamentul a intrat în etapa de testare. De-a lungul acestei perioade, specialiștii au efectuat măsurători ale emisiilor care arată că noul sistem, prin caracteristicile sale și tehnologia de înaltă performanță, este mult mai eficient decât cel anterior.

- Prin planul urbanistic de detaliu se vor trata următoarele probleme de mediu considerate relevante:

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

În planul urbanistic se vor trata și corela soluțiile de echipare edilitară, ce vor fi supuse avizării. Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza în sistem centralizat, prin extinderi de la rețelele publice.

Depozitarea controlată a deșeurilor: În fazele ulterioare aprobării P.U.D., ca urmare a implementării planului, vor rezulta deșeuri menajere de la angajați, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de execuție. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: terenul ce va fi reglementat prin P.U.D. nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 50% spații verzi amenajate (conform HCL 62/2012, actualizat prin HCL 289/21.06.2022), din suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.D.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbana: nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Racordarea la rețelele de utilități în sistem centralizat se va face prin branșamente/extinderi ale rețelelor existente, conform propunerilor și avizelor operatorilor locali.

3.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcția propusă a se realiza este locuință unifamilială cu anexe aferente. Funcțiunile și activitățile aferente locuirii în zonă, vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare v-a fii supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Municipiului Timișoara, Direcția de Urbanism, conform legislației în vigoare.

4. REGLEMENTĂRI

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico- edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Etapă 1 – data anunțului fiind 25.07.2022, iar perioada de informare între 29.07.2022 și 17.08.2022, prin afișarea anunțului public în vederea informării populației afișat pe site-ul primăriei și montarea pe amplasament a unui panou de identificare a investiției.

Etapă s-a finalizat prin emiterea Raportului Informării și Consultării Publicului cu nr. UR2022-00.602, UR2022-003747, UR2022-003967/16.09.2022, anexată la prezenta documentație.

4.2. AVIZ ARHITECT ȘEF (PUD)

Avizul Arhitect Șef nr. 23/12.06.2023 emis de Primăria Municipiului Timișoara este favorabil și prevede:

“SubZonă rezidențială (S)+P+1E

- **P.O.T. max 35%**
- **C.U.T. = max. 0.9**
- **Regim de înălțime max. (S)+P+1E**
- **$H_{max. \text{ cornișă}} = 8.0m$**
- **$H_{max. \text{ cornișă anexă}} = 5.0m$**
- **Spații verzi: min. 50% conform HCL 289/21.06.2022**

4.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- detalierea propunerilor de amenajare a parcelei pentru **LOCUIRE UNIFAMILIALĂ** cu un regim de înălțime maxim (S)+P+1E cu **ANEXELE AFERENTE** (Anexe: bazin de înot exterior, construcție anexă la bazinul de înot exterior cuprinzând următoarele spații: sală relaxare/sport, spațiu tehnic, echipamente, etc., grup sanitar, saună, barbeque și terasă parțial acoperită) cu un regim de înălțime Parter;
- încadrarea propunerilor în contextul urbanistic zonal;
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiunii de locuire propusă;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru parcela ce face obiectul proiectului: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie, etc. conform propunerilor și avizelor anexate etc.

La proiectarea clădirii de locuit și a anexei, se va respecta legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, precum și prevederile:

- OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OMS nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119/2014

4.3. INDICATORI URBANISTICI

PARCELĂ LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (cu anexe)

- regim de înălțime max. (S)+P+1E
- P.O.T. max.= 35%
- C.U.T. max.= 0,9
- H_{cornisa casă max.} = 8,00m
- H_{cornisa anexă max.} = 5,00m
- Spații verzi - minim 50%, conform HCL 62/2012, actualizat și prelungit prin HCL 289/21.06.2022.

4.5. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren intravilan conform CF	2 139 mp	100,00 %	-	-
Subzonă Rezidențială în regim (S)+P+1E în cadrul parcelei : - Construcții - maxim 35% - Spații verzi – minim 50%: în cadrul parcelei la cota terenului (conform HCL 62/2012, actualizat și prelungit prin HCL 289/2022). - Circulații pietonale / carosabile, parcaje, etc. – maxim 15%	-	-	2 139 mp	100,00 %
TOTAL	2 139 mp	100,00 %	2 139 mp	100,00 %

4.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unui branșament de apă propus din PE-HD, PE80, PN10, De 50x4,6 mm, cu branșare la conducta de apă existentă din fonta, de pe strada Albinelor, cu diametrul Dn 200 mm, din localitatea Timișoara, județul Timiș.

Branșamentul de apă propus pentru obiectivul studiat va fi din PE-HD, PN10, PE80, De 50x4,6 mm, în lungime totală de L = 6 m.

Căminul de apometru propus va fi complet echipat și amplasat în incinta obiectivului, la 1 m distanță față de limita de proprietate.

Conducta de apă propusă din incinta obiectivului va fi din PE-HD, PN10, PE80, De 50x4,6 mm, în lungime totală de L = 120 m.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, planșa nr. 01-ED, anexată la prezenta documentație.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi \text{ med}} = 0,66 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,008 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 0,858 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,011 \text{ l/s};$$

$$Q_{\text{orar max}} = 2,40 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,100 \text{ m}^3/\text{h} = 0,027 \text{ l/s}.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conducta de apă existentă de pe Albinelor, din localitatea Timișoara.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

b. Canalizare menajeră

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face prin intermediul unui racord la canal propus, cu racordare la rețeaua de canalizare existentă, de pe strada Albinelor, din beton, cu diametrul 50/75 cm.

Apele uzate menajere de la parcela de locuință propusă din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unui racord la canal din tuburi PVC-KG, SN8, De 160x4,7 mm, având o lungime totală de L= 8 m.

Conducta de canalizare menajeră propusă din incinta obiectivului va fi din tuburi, PVC-KG, SN8, De 160x4,7 mm, având o lungime totală de L= 110 m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare menajeră s-au propus 4 cămine de vizitare, Cm1÷Cm4, conform specificațiilor din STAS 3051/91, amplasate pe rețeaua de canalizare menajeră din incinta obiectivului propus.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 0,66 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,008 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 0,858 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,011 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 2,40 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,100 \text{ m}^3/\text{h} = 0,027 \text{ l/s}.$$

c. Canalizare pluvială

Apele pluviale din incinta obiectivului vor fi colectate prin intermediul unei canalizări pluviale din tuburi PVC-KG, SN8, și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

Rețeaua de canalizare pluvială propusă este din tuburi PVC-KG, SN4, De 250x7,3 mm, în lungime totală de L = 124 m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 4 cămine de vizitare, Cp1÷Cp4, conform specificațiilor din STAS 3051/91, amplasate pe rețeaua de canalizare pluvială din incinta obiectivului propus.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat pentru un debit total de 20 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule, din incinta obiectivului. Pentru obiectivul studiat se va alege 1 decantor-separator de hidrocarburi tip ACO – OLEOPATOR-K-NG 20.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.D. asigură stocarea apei de ploaie provenită din incinta obiectivului, după ce a fost trecută prin decantorul-separatorul de hidrocarburi.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la întreținerea spațiului verde din incinta obiectivului propus.

4.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul proiect nu afectează circulația în zonă, fiind implantată o construcție privată (locuire individuală cu anexe) într-un țesut existent.

În privința lucrărilor rutiere propuse, ele vor fi exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, parcela având acces direct din strada Albinelor – de pe domeniul public. Datorită configurației geometrice a terenului, accesul auto și accesul pietonal se va face printr-un gang cu lățime variabilă (între 3,1m și 3,3m) și o lungime de 25,6m – delimitat de împrejurimile existente ale parcelelor de la nord și sud, cu front pe strada Albinelor. Pe terenul beneficiarului se vor amplasa trei locuri de parcare. Dimensionarea accesului, a parcajelor și a circulațiilor auto și pietonale de pe parcelă este conformă cu legislația în vigoare (Conform P118-99, art. 2.9.1, nu este necesară asigurarea unui culoar de acces pentru intervenție în caz de incendiu pentru construcțiile propuse).

4.8. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată este caracterizată de locuire individuala/colectiva (punctual), cu un fond construit caracterizat prin mobilarea parcelelor cu constructii aliniate la frontul stradal.

Cu putine exceptii, parcelele sunt edificate.

Parcelele au un front îngust și sunt relativ adanci (în mare parte).

O altă caracteristică, o reprezintă ocuparea spatelui parcelelor cu diverse anexe gospodărești.

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de spațiile plantate gazon, arbori, pomi fructiferi, plante cataratoare, etc. aflate în incinta curților caselor existente.

Trebuie menționat profilul transversal al străzii Albinelor (12m) - ce include spatii verzi de aliniament cu plantații de arbori.

Asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru optim între suprafețele construite și asigurarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități, reprezintă o prioritate.

În cadrul P.U.D. cu suprafața totală de 2139 mp, se vor asigura minim 50% spații verzi amenajate conform HCL 62/2012, actualizat prin HCL 289/2022.

4.9. PROTECȚIA MEDIULUI

4.9.1. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă sau în spații special amenajate. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un depozit autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

4.9.2. RECUPERAREA TERNENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Spațiile verzi amenajate se vor asigura în cadrul parcelei de locuire în procent de 50% din suprafața P.U.D. (2139 mp), conform HCL 62/2012, actualizat prin H.C.L. nr. 289/2022.

4.9.3. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

După terminarea lucrărilor de construcție se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind spațiu verde.

4.9.4. SISTEME ALTERNATIVE DE ALIMENTARE

În baza legii privind performanța energetică a clădirilor nr. 372/2005 cu completările ulterioare, autoritatea publică locală informează publicul larg asupra obligativității ca la obținerea autorizației de construire pentru clădiri noi, acestea să îndeplinească nivelurile de performanță energetică impuse prin cadrul legal începând cu 31 Decembrie 2020.

În acest scop, se impune analiza conformării energetice a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiența energetică ridicată pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Soluțiile alternative cu eficiența ridicată cât și sursele de energie regenerabile reprezintă o necesitate pentru obținerea unei clădiri performante energetic al cărei consum de energie este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și pentru asigurarea unui consum în proporție de minim 30% din surse regenerabile produse la fața locului. Proiectarea și implementarea unor astfel de sisteme trebuie realizată din punct de vedere tehnic

(posibilitatea utilizării, greutatea implementării, etc), economic (impactul asupra investiției și al clientului final în cazul nostru) și al mediului înconjurător.

Având în vedere toate aspectele mai sus descrise cât și destinația tipurilor de clădiri propuse prin PUD, cea mai fezabilă soluție alternativă de eficiență ridicată, care satisface și cerința producerii și consumului de energie regenerabilă o reprezintă montajul unui sistem de panouri termo solare care va alimenta boilerule bivalente ce vor produce și vor stoca apa caldă menajeră. Avantajele acestui sistem propus sunt: consumul local al energiei regenerabile, nu schimbă deloc soluția de încălzire pentru fiecare unitate locativă. Alte sisteme alternative posibile în cadrul PUD-ului ar fi pompele de caldura aer-apa pentru fiecare unitate locativă.

Descrierea sistemelor alternative de energie

Având în vedere promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al localităților, prin prezentul PUD ca soluție alternativă la combustibilii fosili se implementează un sistem format din pompe de caldura, panouri solare și fotovoltaice.

În conformitate cu Legea nr. 372 din 2005 se urmărește creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea acestora cu consumuri reduse de energie, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică reprezintă acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.

În detaliu, sistemul tehnic ales pentru construcțiile propuse, prin care se realizează atât încălzirea cât și răcirea spațiilor aferente, poate fi formată din:

- Pardoseală radiantă;
- Pompă de căldură aer apă (unitate interioară/exterioară);
- Panouri solare pentru producere apă caldă menajeră;
- Panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică;
- Rezistență electrică suplimentară de rezervă incorporată în unitatea interioară.

4.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	2 139 mp	100,00 %	2 139 mp	100,00 %
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
TOTAL	2 139 mp	100,00 %	2 139 mp	100,00 %

4.11. NORMELE DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ PRIVIND MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI

4.11.1. CARACTERISTICI GENERALE ALE AMPLASAMENTULUI – SALUBRITATEA ÎN CONTEXTUL EXISTENT

Terenul ce face obiectul P.U.D. - destinat locuirii unifamiliale, este în prezent salubru.

Conform ridicării topografice, terenul nu este situat în zone cu potențial de risc al fenomenelor naturale. Se constată relativa planeitate a reliefului pe toate lungimea sa, neexistând riscul unor alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În zonă, pe o rază de cel puțin 1500m nu există ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort.

În vecinătatea amplasamentului se afla Platforma Continental, care are un profil de activitate poluant - Fabrica de cauciucuri; la paragraful 2.7 s-au prezentat măsurile luate de companie în vederea îmbunătățirii emisiilor olfactive emise de fabrică.

Asigurarea utilităților (apă potabilă, colectarea, evacuarea și transportarea apelor uzate menajere și / sau metorice) se va face prin bransamente / extinderi de rețele descrise în capitolul anterior (3.6. Dezvoltarea echipării edilitare).

4.11.2. CONDIȚII DE SALUBRITATE PENTRU CLĂDIRILE CE URMEAZĂ A FI CONSTRUITE CONFORM P.U.Z. - ÎNSORIREA

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (3), la momentul întocmirii proiectelor de autorizarea a construcțiilor în baza prezentei documentații P.U.Z., se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții obligatorii de conformare a construcțiilor:

- Amplasarea clădirilor pe parcelă trebuie să asigure însorirea acestor locuințe pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiul de însorire. Din studiul de însorire va trebui să reiasă îndeplinirea cerinței de însorire minimă precizată la paragraful anterior.
- Prevederile se aplică pentru fațade cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire al celui mai vechi amplasament.

4.11.3. CONDIȚII DE SALUBRITATE PENTRU CLĂDIRILE CE URMEAZĂ A FI CONSTRUITE CONFORM P.U.Z. – AMENAJĂRI PENTRU COLECTAREA DEȘEURILOR, LOCURI DE JOACĂ ȘI LOCURI DE PARCARE

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (4), la momentul întocmirii proiectelor de autorizarea a construcțiilor în baza prezentei documentații P.U.Z., se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții obligatorii de proiectare:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la minim 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unor pante de scurgere. Acestea vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.
- deșeurile menajere se vor colecta selectiv.
- acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească aceste condiții, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minim 5m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a deșeurilor să fie zilnic.

- spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor se vor situa la minim 5,00m de ferestrele camerelor de locuit.
- platforma pentru depozitarea deșeurilor menajere se va amplasa la o distanță de min 10m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate.
- bazinul de înot propus va avea statut privat.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (6), la parterul clădirilor de locuit sunt permise următoarele:

- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor – ANEXA BAZIN DE ÎNOT, JACUZZI, SAUNĂ, etc.

5. CONCLUZII

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul Municipiului Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.D. se vor întocmi documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor propuse.

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

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile beneficiarilor, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a zonei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ