



DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	196 / 2022
Faza:	P.U.D.
Beneficiari:	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E

DOCUMENTATIE P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E

JUDEȚUL TIMIS, INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, STR. TUDOR ARGHEZI, NR. 56A
CF NR. 453475, NR. CAD. 453475



DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	196 / 2022
Faza:	P.U.D.
Beneficiari:	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E

FOAIE DE CAPĂȚ

Proiect nr.	196 / 2022
Proiectant general	DEKAGON STUDIO SRL – arh. LEHACI ALEXANDRU
Faza	P.U.D.
Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E
Amplasament	JUDEȚUL TIMIS, INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, STR. TUDOR ARGHEZI, NR. 56A CF NR. 453475, NR. CAD. 453475
Beneficiari	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Data elaborarii	IUNIE 2023



DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	196 / 2022
Faza:	P.U.D.
Beneficiari:	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Sef proiect	DEKAGON STUDIO SRL - arh. ALEXANDRU LEHACI
Proiectare de arhitectură	DEKAGON STUDIO SRL - arh. ALEXANDRU LEHACI
Specialist RUR	DEKAGON STUDIO SRL - arh. GABRIEL BALAN
Edilitare – electrice, gaz	TOTAL ENGINEERING S.R.L. – ing. Florin Lacatusu

Întocmit:
arh. ALEXANDRU LEHACI



DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	196 / 2022
Faza:	P.U.D.
Beneficiari:	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E

BORDEROU PARTE SCRISA SI DESENATA

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou parte scrisa si desenata
Memoriu de prezentare

Anexe:

Certificat de urbanism nr. 256 / 01.02.2022
Extras C.F. 453475
Extras C.F. Drum 452435
CI beneficiari si certificat de casatorie
Studio geotehnic

Avize și acorduri ale organismelor centrale și locale interesate

- Raport și rezultatele informării și consultării publicului nr. UR2022-005949 / 16.12.2022
- Plan vizat OCPI
- Adeverinta reglementare adresa nr. PISEG 2022-247087 / 12.07.022
- Aviz CTATU (aviz arhitect sef) nr. 22 / 12.06.2023 cu plansa anexa
- Aviz unic nr. 33 / 27.01.2023
- Aviz Telekom nr. 23 / 06.07.2022 cu plansa anexa
- Aviz STPT nr. 797 / 06.07.2022
- Aviz tehnic Aquatim nr. 63155 /DD - STA/ 11.11.2022
- Aviz de amplasament Aquatim nr. 58003 / 28.07.2022
- Aviz de amplasament Enel nr. 10657162 / 27.07.2022 cu plansa anexa
- Aviz Colterm din 08.07.2022 cu plansa anexa
- Aviz Delgaz nr. 213778870 / 07.07.2022 cu plansa anexa
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis nr. 405/AAA/26.01.2023
- Aviz protectie civila si aviz ISU Timis nr. 948625 / 08.07.2022 (neclasificat)
- Aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri nr. 539 / 07.07.2022
- Aviz Comisia de circulatie nr. DT2023-000245 / 23.02.2023 cu plansa anexa
- Aviz IPJ Politia rutiera nr. 455728 / 02.05.2023
- Aviz Stat major general nr. DT / 694 din 01.02.2023
- Aviz Ministerul afacerilor interne nr. 579540 / 06.09.2022 cu plansa anexa
- Aviz SRI nr. 171004 / 15.07.2022
- Aviz DSP nr. 27524 / 913 / C / 20.10.2022
- Taxa RUR achitată in 16.05.2023



DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	196 / 2022
Faza:	P.U.D.
Beneficiari:	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E

- Aviz de principiu Serviciul Administrare Infrastructura Rutiera nr. 140 / 15.05.2023
- Adeverinta Administrare Fond Funciar
- Adeverinta Directia Patrimoniu Biroul Cladiri-Terenuri
- Adeverinta Serviciul Juridic

B. PIESE DESENATE

Planşa U00 – PLAN DE SITUATIE 1:500	
PLAN DE INCADRARE 1:5000	sc.1:500 / 1:5000
Planşa U00' – PLAN DE INCADRARE PUG IN VIGOARE	
PLAN DE INCADRARE PUG IN CURS DE APROBARE	sc.-
Planşa U01 – PLAN - SITUATIA EXISTENTA	sc.1:500
Planşa U02 – PLAN - REGLEMENTARI URBANISTICE	sc.1:500
Planşa 01.ED – RETELE DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE	sc.1:500
PLAN DE SITUATIE - PROPUNERI	
Planşa IE – PLAN DE SITUATIE INSTALATII ELECTRICE	sc.1:500
Planşa IG – PLAN DE SITUATIE INSTALATII ALIMENTARE CU GAZ	sc.1:500
Planşa U03 – PLAN - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc.1:500
Planşa U04 – PLAN – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA	sc.1:500
Planşa U05 – PLAN – STUDIU DE CVARTAL	sc.1:1000
Planşa U06 – PROPUNERE VOLUMETRICA	sc. -
Planşa U07 – STUDIU DE INSORIRE	sc. -

Întocmit:
arh. Alexandru LEHACI



DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	196 / 2022
Faza:	P.U.D.
Beneficiari:	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E
Faza proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Amplasament:	JUDEȚUL TIMIS, INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, STR. TUDOR ARGHEZI, NR. 56A, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475
Beneficiari:	ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA
Sef proiect	DEKAGON STUDIO SRL - arh. Alexandru LEHACI
Proiectare de arhitectură	DEKAGON STUDIO SRL - arh. Alexandru LEHACI
Urbanism	DEKAGON STUDIO SRL - arh. Gabriel BALAN
Data:	IUNIE 2023

1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: P.U.D. – CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E, intravilan municipiul Timisoara, judetul Timis, str. Tudor Arghezi , nr. 56A, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475 pe o suprafata de 997 m².

Prezenta documentație la nivel de plan urbanistic de detaliu își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru amplasarea unui imobil cu funcțiune de locuire individuală, pe terenul situat în județul Timiș, Timișoara, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Modulul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :

- o la nord-est parcela proprietate privata, aflata in intravilan.

- o la nord-vest strada cu profil de 8.00 m reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 90/30.03.2004.
- o la vest si la sud-vest parcele proprietate privata, aflate in intravilan.
- o la sud-est zona verde existenta cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelilor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente (daca este cazul).

Terenul este proprietate privata a persoanelor fizice Anheluic Gelu si sotia Anheluic Rodica conform extras de Carte Funciara nr. 453475, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timis.

Conform certificatului de urbanism nr. 256 / 01.02.2022, emis de Primaria Municipiului Timisoara :

- o REGIMUL JURIDIC: Teren arabil intravilan – proprietatea lui Anheluic Gelu si sotia Anheluic Rodica, imobil ce nu este inclus in listele monumentelor istorice si / sau ale naturii sau in zona de protectie ale acestora.
- o REGIMUL ECONOMIC: Situatie existenta : Teren intravilan, aflat in municipiul Timisoara, destinatie conform PUG Timisoara in vigoare – zona locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, teren situat in vecinatatea obiectivelor militare.
situatia propusa: *PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E*
- o REGIMUL TEHNIC: Se va intocmi o documentatie P.U.D. *CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E*, corelat cu PUG Timisoara in vigoare aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, precum si alte documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona.

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului in baza Certificatului de Urbanism nr. 256 / 01.02.2022, emis de Primaria Municipiului Timisoara

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul, proprietate privata a persoanelor Anheluic Gelu si sotia Anheluic Rodica, actualmente este teren intravilan situat in municipiul Timisoara, cu suprafata totala de 997 mp.

Parcela care face obiectul PUD, are forma neregulata, relativ rectangulara. Laturile scurte sunt spre nord si sud, iar laturile lungi sunt spre est si vest.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord a orașului Timișoara, având destinația de zonă locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare conform PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

În zonă studiată sunt în principal locuințe individuale, în regim de înălțime de până la P+1E+M.

2.2. Surse documentare, concluzii din documentatii deja aprobate

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat si respectat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

▪ Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, unde terenul este incadrat ca zona locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim de inaltime maxim P+2E, POT maxim = 40%.

▪ P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 90 / 30.03.2004 - P.U.Z. Calea Lipovei - Strada Armoniei", Timișoara in cadrul caruia pentru zona de locuinte si functiuni complementare (in care se incadreaza si parcela aferenta PUD) parametrii urbanistici de utilizare al terenului propusi sunt POT max = 40 % si CUT max = 0,80, iar regimul maxim de înaltime este S+P+2E+M.

▪ O.M.S. 119/2014;
▪ Codul civil si legislatia in vigoare;
▪ Ridicare topografică;
▪ Planul Urbanistic General Timișoara in lucru - incadrat in zona de urbanizare ULi – locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici.

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicata;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 331/2001 privind igiena si sanatatea populatiei;
- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Protectia Mediului, MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotararea nr. 1076/08.07.2066 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu H.G. nr. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. – nu e cazul

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Amplasamentul studiat se află in proximitatea strazii Tudor Arghezi din Timisoara – strada cu profil stradal de 10.50 m, cu 2 benzi de circulatie, terenul fiind accesibil pietonal și auto de pe latura sa de nord-vest, prin intermediul unei fundaturi cu 2 benzi de circulatie si cu profil stradal de 8.00 m ce este legata in mod direct de strada Tudor Arghezi.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul studiat are suprafata totală de 997 mp., înscris în C.F. nr. 423475, având nr.Cad. 423475.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord a oraşului Timişoara, având destinaţia de zonă locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare conform PUG Timişoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

Terenul ce face obiectul P.U.D. are urmatoarele vecinatati :

- o la nord-est parcela proprietate privata, aflata in intravilan, lipsita de constructii.
- o la nord-vest strada cu profil de 8.00 m reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 90/30.03.2004.
- o la vest si la sud-vest parcele proprietate privata, aflate in intravilan, locuinte P+M, P+1E, respectiv P+1E+M.
- o la sud-est zona verde existenta cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

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

- o la nord-est pe parcela proprietate privata, aflata in intravilan, nu exista la momentul actual nicio constructie.
- o la vest la o distanță de 2.00 m fata de limita laterala a terenului ce face obiectul PUD este un imobil de locuire individuala construit, cu regim de inaltime P+M.
- o la sud-vest la o distanță de min. 2.26 m fata de limita posterioara a terenului ce face obiectul PUD este un imobil de locuire individuala construit, cu regim de inaltime P+1E+M.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

3.3. Suprafete de teren construite si libere

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire si pe teren nu există construcții.

Nu sunt prezente plantații de arbori sau arbuști pe teren, care necesită a fi menținute sau refacute, în funcție de mobilarea propusă.

3.4. Caracterul zonei, destinatia cladirilor, aspectul arhitectural si urbanistic

Terenul studiat se afla in zona de nord a municipiului Timişoara, ce se doreste a fi dezvoltata in mare parte cu functiunea de locuire (individuala sau colectiva cu functiuni mixte), in prezent o mare parte a terenurilor din jur au deja constructii, ce gazduiesc case unifamiliale cu regimuri de inaltime diferite – P, P+1E, P+M, P+1E+M.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, teren situat în vecinătatea obiectivelor militare. Regim de maxim P+2E, POT maxim 40%, spații verzi și plantate conform HCL nr. 289/2022.

Prin Planul Urbanistic General Timişoara in lucru, terenul este incadrat in zona de urbanizare ULi – locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici.

3.5. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul, proprietate privata a persoanelor Anheluic Gelu si sotia Anheluic Rodica, actualmente este teren intravilan situat in municipiul Timisoara, cu suprafata totala de 997 mp si este inregistrat in C.F. nr. 423475, având nr.Cad. 423475.

3.6. Caracteristici geotehnice ale terenului

Pe amplasament, în acest moment, nu exista elementele ce pot fi interceptate ca fiind accidente de teren. Zona este amplasata pe teren relativ orizontal. Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80 m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s = 0,16$ și perioada de colț $T_c = 1,0$ sec.

3.7. Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la concluzia ca s-a conturat o zona pentru locuinte individuale si a unor functiuni complementare locuirii. Starea acestor locuinte este, în general, bună, deoarece aceasta zona este una in curs de dezvoltare, casele fiind nu demult construite.

3.8. Echiparea edilitara existenta

Zona în care se află amplasamentul studiat are echipamentele edilitare subterane și suprerane necesare alimentării cu apă – canal, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc. Parcela care face obiectul studiului este echipată cu branșamentele necesare alimentării cu utilități urbane edilitare. La faza de proiectare DTAC se va stabili dacă aceste branșamente au capacitatea necesară asigurării utilităților furnizate, în raport cu noua construcție și cu funcțiunile propuse.

a) Alimentare cu apa potabila

În prezent, terenul proprietate privata, nu este traversat de retele de utilitati publice de alimentare cu apa, canalizare sau gaz metan.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare potabila a localitatii, cu avizul furnizorului de apa.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza prin racordarea la rețeaua de apa existenta, cu camin apometru amplasat in incinta proprietatii.

b) Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea centralizata de alimentare cu gaze naturale. Obiectivul propus va fi racordat la reseaua centralizata de furnizare de gaze naturale, cu avizul furnizorului.

c) Canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare menajera a localitatii.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare pluviala a localitatii.

d) Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua electrica existenta in vecinatate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului. Se va tine cont de limitarile impuse de avizator. Pentru identificarea eventualelor retele invecinate, se va solicita avizul furnizorilor S.C. E DISTRIBUTIE BANAT S.A. si TRANSELECTRICE S.A.

e) Alimentare cu energie termica – se va realiza in regim propriu.

f) Telecomunicatii

Se vor utiliza retelele de telefonie existente in zona. Pentru stabilirea pozitiei retelelor de telecomunicatii, se vor solicita avize de la detinatorii retelelor de telecomunicatii din zona – Telekom si Orange.

g) Gospodarie comunală

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către beneficiar, se cere elaborarea unui proiect pentru construirea unei case unifamiliale in regim de inaltime P+1E cu garaj inclus, aceasta urmand a se amplasa in zona edificabila propusa conform plansei U02 REGLEMENTARI URBANISTICE si se va tine cont de urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate :

- o Retragera fata de limita nord-estica: 3.00 m fata de parcela proprietate privata invecinata, valabila atat pentru retragerea limitei parterului, cat si pentru retragerea limitei etajului.
- o Retragera fata de limita nord-estica: 5.00 m fata de drumul domeniu public de acces pe parcela, valabila atat pentru retragerea limitei parterului, cat si pentru retragerea limitei etajului.

- o Retragera fata de limita nord-estica: 4.40 m fata de drumul domeniu public de acces pe parcela (pentru limita parterului) si respectiv 2.85 m pentru limita etajului.
- o Retragera fata de limita nord-vestica: 3.50 m, valabil atat pentru retragera limitei de parter si etaj fata de drumul de acces pe parcela, cat si pentru retragera acestora fata de parcela proprietate privata invecinata, cu imobil P+M.
- o Retragera fata de limita sud-vestica: minim 14.03 m valabila pentru retragera limitei parterului si respectiv minim 11.03 m valabila pentru retragera limitei etajului.
- o Retragera fata de limita sud-estica: minim 6.50 m valabila pentru atat pentru retragera limitei parterului cat si pentru retragera limitei etajului.

Prin certificatul de urbanism nr. 256 din 01.02.2022 emis de Primăria Municipiului Timișoara se cere elaborea unei documentații PUD. Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a proiectului pentru construirea unei case unifamiliale in regim de inaltime P+1E cu garaj inclus, rezolvând problemele legate de compoziția urbanistică cu restricțiile specifice impuse de lege, accesele, traseele pietonale și auto, cât și organizarea și amenajarea suprafeței de teren disponibil.

Scopul principal al documentației este de a face posibilă integrarea proiectului în sit, în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să aducă un aport pozitiv atât de scurtă durată cât și pe termen lung; contribuind la generarea de țesut urban sănătos, ce stimulează dezvoltarea urbană și socială.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Amplasarea constructiilor pe parcela se va incadra in zona edificabila propusa conform planșa U02 REGLEMENTAR URBANISTICE.

Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate la nivel formal pe parcela, acest fapt realizandu-se prin amplasarea corecta a cladirii P+1E cu garaj inclus. Astfel, obiectul propus are în vedere cerințele funcțiunii precum și cerințele regulamentului de urbanism, indici urbanistici și acceseuri.

Se va pastra accesul auto existent pe parcela (pe latura nord-vestica) din strada cu CF nr. 452535 cu profil de 8.00m cu 2 benzi de circulatie, ce face legatura cu strada Tudor Arghezi si se va asigura o cale de acces pietonal in proximitatea acestuia.

Vor fi asigurate 2 locuri de parcare in incinta terenului in garajul propus.

Finisajul fațadelor va fi realizată cu materiale de bună calitate și pe cât posibil naturale si/sau cu materiale locale.

4.3. Lucrari rutiere

Pentru realizarea și funcționarea investiției propuse nu se prevăd a se realiza lucrări rutiere legate de accesul din strada cu profil de 8.00 m cu 2 benzi de circulatie, ce face legatura cu strada Tudor Arghezi. Accesul există și nu poate fi modificat sau obturat fiind obligatoriu pentru legătura cu domeniul public.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinati de: amplasarea pe sit si poziția sitului în municipiul Timișoara. Distanțele minime față de aliniament, limitele laterale și posterioare

ale sitului sunt respectate iar accesul auto se mentine prin partea de nord-vest a parcelei, accesul pietonal fiind posibil deasemenea in proximitatea accesului auto, pe latura nord-vestica.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

4.5. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Circulația pietonală și carosabilă pe teren este realizata prin accesul auto existent și accesul pietonal de pe latura nord-vestica a parcelei.

4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe parcela ce face obiectul PUD se va realiza o zona verde de 50% din suprafata parcelei conform H.C.L. 289/21.06.2022.

4.7. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisageră și plantări de arbori. Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și transportate de către un operator economic autorizat pentru colectarea, transportul și depozitarea/incinerarea (daca e cazul) a deșeurilor rezultate din lucrare.

Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți.

Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier, se va stabili, de așa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei.

4.8. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisager prin plantarea de gazon, arbori și arbuști.

4.9. Profile transversale caracteristice. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Propunerea va tine cont de profilul actual al strazii cu profil de 8.00 m existenta, din cadrul careia se va realiza circulatia auto ce va deservi locuinta unifamiliala P+1E propusa.

Terenul din cadrul P.U.D. se afla pe un teren ce nu necesita sistematizare verticala.

4.10 Regimul de construire (aliniera și înaltimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcțiile propuse prin PUD respectă amplasarea în teren prin retrageri adecvate față de vecinătăți.

Parcela in cauza este incadrata conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 in „ Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare propusa” cu regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi și plantate min. 50% conform HCL nr. 289/21.06.2022.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, Art. 19:

„(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind: a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse; b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora; c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat; d) designul spațiilor publice; e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă; f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor; g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

(4) Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.”

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2020 prelungit prin HCL nr. 619/2018, parcela studiata este incadrata in „Zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare propuse” si are urmatorii indici urbanistici :

- o Regim de inaltime maxim P+2E
- o P.O.T.maxim 40%
- o Spatii verzi si plantate min. 50% conform HCL nr. 289/21.06.2022

Propunerea prin prezentul proiect este de locuire unifamiliala si propune urmatorii indici urbanistici :

- o Suprafata teren = 997 mp
- o P.O.T.max = 40%
- o C.U.T. max = 0.8
- o Spatii verzi si plantate min. 50% conform HCL nr. 289/21.06.2022
- o Regim de înălțime: locuinta unifamiliala - P+1E cu garaj inclus
- o H MAX CORNISA = 8.00 m
- o H MAX COAMA = 10.50 m

BILANT TERITORIAL IN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE PRIVATA

PARCELA STUDIATA	S. TEREN – CONF. CF.	S. TEREN – CONF. MAS.
	mp	mp
CF nr. 423475	997	997

BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	mp	%	mp	%
TERENUL REGLEMENTAT	997	100.00	997	100.00
LOCUINTA UNIFAMILIALA PROPUSA P+1E CU GARAJ INCLUS	0.00	0.00	398.80	40
ZONA VERDE	0.00	0.00	498.50	50
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME	0.00	0.00	99.7	10

4.11. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta De.125mm pe strada de acces a amplasamentului la str. Tudor Arghezi, prin bransament.

Alimentarea cu apa potabila a cladirii propuse in PUD se va face de la rețeaua stradala existenta cu De.125 mm prin bransament de apa din tuburi PE-HD, Pn 10, De.32 mm si camin de apometru.

Debitele necesare sunt:

$$\begin{aligned} Q_{S\ ZI\ MED} &= 1,09\ mc/zi = 0,013\ l/s \\ Q_{S\ ZI\ MAX} &= 1,42\ mc/zi = 0,016\ l/s \\ Q_{S\ ORAR\ MAX} &= 0,07\ mc/h = 0,020\ l/s \end{aligned}$$

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista rețea centralizata de alimentare cu gaze naturale, conform aviz Delgaz nr. 213778870, 07.07.2022, insa obiectivul propus nu afecteaza sistemul de distribuție gaze naturale.

Obiectivul propus va fi racordat la rețeaua centralizata de furnizare de gaza naturale, cu avizul furnizorului. Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin bransamentul existent la rețeaua de distribuție gaze naturale la parcela studiată.

Extinderea conductei de distribuție gaze naturale și instalație de racordare (racord și post de reglare măsurare/ stație reglare/ măsurare) se va realiza cu avizul furnizorului. Traseul extinderii și a racordului se va stabili în urma depunerii cererii de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Canalizare menajera si pluviala

Canalizarea menajera propusa în zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat în administrarea S.C. AQUATIM S.A.).

Apele uzate provenite din zona studiata se vor descarca la rețeaua de canalizare unitara a municipiului Timisoara, existenta D = 315mm pe strada de acces a amplasamentului la str. Tudor Arghezi, prin racord.

Canalizarea menajera propusa în zona terenului studiat se va realiza din tuburi din PVC-KG. Canalizarea generala a zonei va funcționa gravitațional.

Se propune un racord de canalizare din tuburi PVC, D=160 mm si un camin de racord. Caminul de racord preia atat apele uzate menajere provenite de la cladire cat si apele pluviale din bazinul de retentie, prin conducta de refulare

Debitele estimate sunt:

Q MEN ZI MED = 1,09 mc/zi = 0,013 l/s
Q MEN ZI MAX = 1,42 mc/h = 0,016 l/s
Q MEN ORAR MAX = 0,07 mc/h = 0,020 l/s

In incinta apele de ploaie de pe parcela sunt colectate prin conducte din PVC si descarcate intr-un bazin de retentie propriu, urmand ca apoi sa fie descarcate controlat prin pompare, printr-o conducta de refulare, dupa momentul ploii, intr-un camin de linistire si de acolo in retea de canalizare stradala existenta prin caminul de racord.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este: Q PL = 12,23 l/s
Volumul bazinului de retentie ape pluviale: 14 mc
Volumul anual al apelor pluviale va fi: V_{anual} = 807 mc/an

Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate spre retea de canalizare menajera a localitatii.

Apele uzate ce provin de la utilaje tehnologice speciale, vor fi trecute prin filtre si se vor depozita in recipiente speciale, urmand sa fie predate unei forme specializate ce se ocupa cu ridicarea unor astfel de deseuri.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate si dirijate spre retea de canalizare pluviala a localitatii.

Alimentare cu energie electrica

Conform aviz Enel nr.10657162 / 27.07.2022, alimentarea cu energie electrica se va face de la retea electrica existenta in vecinatate (LES JT in exploatare) existenta pe strada Tudor Arghezi si pe strada domeniu public cu CF nr. 452435. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului.

Alimentare cu energie termica

Asigurarea încălzirii clădirii, se va face prin sistem individual de încălzire cu centrală termică alimentată cu gaze naturale.

Sistemul de încălzire individual, selectat de beneficiar, pentru investiția propusă, în raport cu necesitățile sale, se va dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

Telecomunicatii

Conform aviz Telekom nr. 23 / 06.07.2022 nu exista restrictii de construire in perimetrul Imobilului/Terenului studiat.

Se vor utiliza retelele de telefonie existente in zona.

Gospodarire comunala

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

4.12 Protectia mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Activitățile propuse prin această investiție nu sunt generatoare de poluare dacă se aplică prevederile legislației în vigoare. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul luat în studiu nu prezintă caracteristici geografice și morfologice care să presupună riscuri naturale directe.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi preluate în canalizarea stradală existentă care funcționează în sistem gravitațional, cu mod de descărcare în rețeaua de canalizare a strazilor adiacente.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la activitatea de locuire. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire. Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponeul gestionat de primărie. Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau re folosire.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi Nu este cazul

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede realizarea unui spațiu verde în suprafață de min. 50 % din suprafața parcelei studiate.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban

- Valorificarea potențialului turistic și balnear Nu este cazul

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelilor edilitare majore

Nu este cazul. Rețelele de utilități edilitare nu prezintă disfuncționalități

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu 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

Odată cu dezvoltarea zonei se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban. Astfel, se dorește armonizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă. Amplasamentul se află în

apropierea strazii Tudor Arghezi, a unei zone de locuire individuala pentru maxim 2 familii si functiuni complementare.

b) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prezentul P.U.D. se integrează în reglementările propuse prin Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2020 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural.

În zona incintă sunt zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști). Prin implementarea planului se propune realizarea unei zone verzi de min. 50,00% și sistematizarea zonei în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan urbanistic de detaliu propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentata in continuare: Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrădirea sitului de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza ulterioara a D.T.A.C. Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

e) Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., 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 re folosibile se vor valorifica.

Ulterior, după ridicarea imobilului, se va realiza o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, va fi împrejmuțată, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

f) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării de deseuri clasificare ca si periculoase conform H.G. 856-2002 acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- o Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- o Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- o Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

g) Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de reglementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002). Sistemul de alimentare cu apă va fi realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apă. Canalizarea va fi prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații. Apele pluviale colectate, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi P.V.C. se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

h) Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

i) Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate. Conform H.G. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită.

Folosirea terenului în mod intensiv Terenul studiat în suprafață de 997 mp are prevăzute spații verzi.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - Nu e cazul.

5. CONCLUZII

În vederea elaborării documentației în cauză, s-a întocmit planul topografic de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, studiu realizat în sistem de coordonate Stereo 70, de către topograf autorizat de Oficiul Județean de Cadastru Timis.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că viitoarea locuință unifamilială propusă se integrează bine în zonă și că investiția care se dorește a se realiza este oportună dezvoltării zonei.

Elaborarea Planului Urbanistic De Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Specialist RUR,
arh. Gabriel BALAN

Întocmit:
arh. Alexandru LEHACI