

Denumire proiect:
PUD - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE
INALTIME P+1E SI IMPREJMUIRE

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

Proiectant arhitectură: MG BUILDING DESIGN SRL

Nr. Proiect: 318/2023

Beneficiar: ȘELARIU Constantin-Mihai
si sotia ȘELARIU GrațIELA-Valeria

Faza: PUD
Data: 08.2023

FOAIE DE TITLU

<i>DENUMIREA LUCRĂRII:</i>	PUD - Construire casa unifamiliala in regim de inaltime P+1E si imprejmuire
<i>BENEFICIAR:</i>	ȘELARIU Constantin-Mihai si sotia ȘELARIU GrațIELA-Valeria
<i>AMPLASAMENT:</i>	str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A, C.F. nr. 443763, Nr. top. 443763. mun. Timișoara, jud. Timiș
<i>PROIECTANT GENERAL:</i>	MG BUILDING DESIGN SRL str. I. I de la Brad, nr. 1 mun. Timișoara, jud. Timiș
<i>NR. PROIECT:</i>	318 / 2023
<i>PROIECTANT URBANISM:</i>	Arh. George CIUHANDU
<i>FAZA DE PROIECTARE:</i>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<i>DATA:</i>	08.2023

Denumire proiect:
PUD - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE
INALTIME P+1E SI IMPREJMUIRE

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

Proiectant arhitectură: MG BUILDING DESIGN SRL

Nr. Proiect: 318/2023

Beneficiar: ȘELARIU Constantin-Mihai
și soția ȘELARIU Grațiela-Valeria

Faza: PUD
Data: 08.2023

FISĂ DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL:
Specialist RUR:

MG BUILDING DESIGN SRL
arh. George CIUHANDU



Denumire proiect:
PUD - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE
INALTIME P+1E SI IMPREJMUIRE

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

Proiectant arhitectură: MG BUILDING DESIGN SRL

Nr. Proiect: 318/2023

Beneficiar: ȘELARIU Constantin-Mihai
și soția ȘELARIU Grațiela-Valeria

Faza: PUD
Data: 08.2023

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de titlu
2. Fișa de responsabilități
3. Borderou
4. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|---|--------------------|------|
| 1. Plan de incadrare în zona | Sc 1:5000/1000/250 | U 01 |
| 2. Plan de situatie existenta | Sc 1:500 | U 02 |
| 3. Plansa de reglementari urbanistice | Sc 1:500 | U 03 |
| 4. Reglementari edilitare | Sc 1:500 | U 04 |
| 5. Obiective de utilitate publica | Sc 1:500 | U 05 |
| 6. Posibilitati de mobilare urbanistica | Sc 1:500 | U 06 |
| 7. Studiu de insorire | - | U 07 |
| 8. Plansa perspectiva, schita logica | - | U 08 |
| 9. Prevederile documentatiei de urbanism | - | U 09 |
| 10. PUD – Locuinte Muzicescu Calea Urseni,
avizat cu HCL 18/2001 | - | U 10 |

Intocmit,
Arh. George CIUHANDU



Denumire proiect:
PUD - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE
INALTIME P+1E SI IMPREJMUIRE

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

Proiectant arhitectură: MG BUILDING DESIGN SRL

Nr. Proiect: 318/2023

Beneficiar: ȘELARIU Constantin-Mihai
si sotia ȘELARIU Grațîela-Valeria

Faza: PUD
Data: 08.2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PUD - Construire casa unifamiliala in regim de inaltime P+1E si imprejmuire
Beneficiar	ȘELARIU Constantin-Mihai si sotia ȘELARIU Grațîela-Valeria
Amplasament	str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A, mun. Timișoara, jud. Timiș C.F. nr. 443763, Nr. top. 443763
Proiectant	MG BUILDING DESIGN SRL Arh. George CIUHANDU
Nr. proiect	318 / 2023
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data	08.2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație, întocmită pentru faza de elaborare Plan Urbanistic de Detaliu, își propune să justifice oportunitatea inserării pe parcela studiată, situată în mun. Timișoara, cartier de locuințe Muzicescu Calea Urseni, str. Ion Stoia udrea, nr,2A, a unei clădiri de locuințe individuale, în regim de înălțime de P+1E.

Suprafața de teren care constituie obiectul prezentului proiect este de 285mp formată dintr-o singură parcelă, liberă de construcții, rezultată în urma unei dezmembrări. Parcela studiată este situată în intravilanul Municipiului Timișoara, având categoria de folosință arabil, în conformitatea cu C.F. nr. 443763, nr. Topo. 443763.

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

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

2. Încadrarea în zona

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

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

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

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

Conform prevederilor programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile P.U.G. Timisoara, aprobat cu H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit conform H.C.L. nr. 619/2018, terenurile studiate sunt situate în UTR 70, zona având funcțiune rezidențială.

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

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

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

Certificatul de urbanism emis de PMT, nr. 306 din data de 17.02.2023, specifică la regimul tehnic următoarele: conform PUD aprobat prin HCL 18/2001 - "Locuințe Muzicescu – Calea Urseni" Timisoara – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Regim de înălțime D+P+M – D+P+2E+M. POT max=40%. CUT max=2, Zonă verde conf. Anexa 13 a PUG aprobat prin HCL 457/2023.

3. SITUATIA EXISTENTA

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

Accesibilitatea la caile de comunicatie

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

Suprafata ocupata, limite, vecinatati

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

Limitele imediat adiacente parcelei sunt:

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

Caracterul zonei, aspectul arhitectural, destinatia cladirilor

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

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

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

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

Proprietatea asupra terenurilor

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

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

Concluzii studiului geo

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

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

Parametri seismici caracteristici

Zona seismică pentru care:

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

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

Adâncimea de îngheț din zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm conform **STAS 6054 - 77** și este detaliată în studiul geotehnic elaborat pentru obiectivul de față, respectiv:
 $Z = 80...90$ cm pentru structuri rutiere rigide
 $Z = 75...85$ cm pentru structuri nerigide

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

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

Echiparea edilitară existentă

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

avizelor si proiectelor de specialitate obtinute in fazele urmatoare de proiectare.

Probleme de mediu

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

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

În zona studiata din punctul de vedere al protecției aerului nu exista surse de poluare care in perioada de exploatare sa influenteze influenta calitatea aerului. În zona nu se generează poluanți pentru aer, rezultați din faze tehnologice sau de activitate.

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

Nu este cazul de a analiza zona studiata dpdv al protecția solului și subsolului, protecția împotriva radiațiilor, protecția fondului forestier, protecția ecosistemelor acvatice și terestre a biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate, protecția asezarilor umane și a altor obiective de interes public.

Dpdv al gospodărirea deșeurilor generate în zona studiata exista servicii publice de salubritate active sustinute de Primaria Municipiului Timisoara și s.c. Retim S.A. care colecteaza selectiv deșeurile produse în pubele ecologice, evacuandu-le din zona cu firma specializata.

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

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

4. REGLEMENTARI

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, se detaliaza modul de inserare a locuintei unifamiliale propuse, tinand cont de problemele zonei și în corelare cu propunerile strategiilor de dezvoltare ale administratiei locale aprobate și în vigoare.

Principalele obiective necesar a fi atinse prin P.U.D. sunt urmatoarele:

- zonificarea funcțională în interiorul amplasamentului propus și utilizarea optimă a terenului reglementat - în sensul unei exploatare cât mai eficiente a terenului disponibil proprietarilor pentru edificarea de locuinte individuale;
- propunerea de circulații/accese - rezervarea de parcuri, circulații auto, și pietonale pentru funcțiunea nou propusa, conectarea cu strada limitrofa;
- propunerea de soluții ce vor fi adoptate în scopul reabilitării, conservării și protecției mediului - amenajare de zone verzi private;

- extinderea echipării tehnico-edilitare, asigurarea utilităților impuse de natura obiectivului;
- etapizarea și stabilirea etapelor de intervenție;

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

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

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

Functionalitate, amplasarea și coformarea construcției

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

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

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

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

Configurația spațială a propunerii prevede:

- dezvoltarea pe sit a unei clădiri amplasate independent pe terenul studiat, la distanțe care respecta normele de însoire fata de vecinatati, clădirea va putea fi percepută de pe 3 laturi;
- datorită direcției de dezvoltare a zonei, cu tendință de îndesirea a tesutului urban, clădirea propusă va avea un regim de înălțime, de max P+1E, $h_{max} = +6.40m$, $H_{cornisa/atic\ etaj} = +6.40m$;
- volumetria clădirii propusă a fi edificată se propune a avea la ultimul nivel un etaj, cu un volum tesit spre latura din stanga, astfel încât să fie asigurată însoirea clădirii învecinate de la nr. 2, str. Ion Stoia Udrea;
- Clădirea propusă va avea acoperis terasa, înălțimea la atic propusă este de +6.40m;

- clădirea se va încadra ca și aspect în aspectul general al zonei, culorile permise sunt culori neutre;
- accesul principal pietonal și auto pentru imobilul de locuit se va face prin intermediul strazi existente, str. Ion Stoia Udrea;
- parcajele sunt organizate în interiorul parcelei fiind asigurate 2 locuri de parcare.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelă datorita formei și poziției parcelei, a vecinătăților, a suprafeței terenului de construit și a percepției fronturilor stradale, se propune:

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

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

Bilant teritorial parcela reglementata

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	%	PROPUS	%
Terenuri Libere	285,00mp	100,00	0,00mp	0,00
Locuinte	0,00mp	0,00	105,00mp	36,84
Zone verzi *	0,00mp	0,00	142,50mp	50,00
Cai de comunicatie si transport – parcaje auto, alei pietonale	0,00mp	0,00	37,50mp	13,16
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	285,00mp	100,00	285,00mp	100,00

* conform Anexa 13 a PUG aprobat prin HCL 457/2023, pentru a atinge punctajul stipulat.

Indicii urbanistici propuși:

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

unde $POT = 100 \times \text{Aria construită la sol} / \text{Suprafața terenului}$
 $CUT = \text{Aria construită desfășurată} / \text{Suprafața terenului}$

Zone verzi si plantate 50%. Zonele verzi se vor amenaja conform Anexa 13 a PUG aprobat prin HCL 457/2023, pentru a atinge punctajul stipulat.

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

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

Circulatia

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

Cadrul natural

In prezentul P.U.D. sunt propuse suprafete verzi in proportie de 50% din suprafata parcelei, calculate conform Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, cuprinse in Anexa 13 a PUG aprobat prin HCL 457/2023. Pentru atingerea punctajului necesar, se vor amenaja spatiile verzi prin plantarea suplimentara de copaci, arbusti si garduri vii. Aceste suprafete verzi, vor ramane integral in proprietatea privata a proprietarului parcelei.

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

Protectia mediului

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

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

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

Protectia calitatii aerului:

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

Protectia calitatii solului si subsolului:

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

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

- zona este structurata din punct de vedere urbanistic ca si zona de locuinte individuale cu functiuni complementare. Prin respectarea reglementarilor in vigoare, impactul asupra sanatatii populatiei va fi redus pe perioada realizarii planului. In timpul functionarii, datorita categoriei zonei se va pastra specificul zonei.

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniului cultural:

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

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

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

Echiparea edilitara

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

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

Alimentare cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apă pentru consumatorii clădirii cu functiunea de locuinta individuala propusa, se propune a fi asigurata din reseaua publica de distributie a apei potabile a Municipiului Timisoara, existenta pe str. Ion Stoia Udrea.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere se vor colecta / descărca în reseaua publica de canalizare menajera a Municipiului Timisoara, existenta pe strada str. Ion Stoia Udrea.

Gaze naturale

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

Instalații termice

Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrala termică individuală, cu combustibil gazos, racordate la rețeaua de gaz extinsă pe strada nou propusă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura printr-un racord de j.t. cu cablu subteran de la rețeaua existentă pe strada Ion Stoia Udrea, detinută de E-DISTRIBUTIE Banat S.A. până la firida de bransament electric a clădirii nou propuse.

Racordul la parcelă va fi realizat pe baza Avizului Tehnic de Racordare emis de E-DISTRIBUTIE Banat S.A., de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări.

Telefonie

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

5. Concluzii

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

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

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

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

Costuri suportate de investitorii privați

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

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu prevederile legii 350/2001 și metodologiei acestuia de aplicare precum și a Ghidul privind

metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. GM 009 - 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

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

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

Intocmit,

Arch. George CIUHANDU

