



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea proiectului:

PUD- Construire imobil pentru locuințe colective în regim de înălțime P+3E cu SAD la parter

Titular: Zorletan Eugen, Zorletan Daniela, Coptil Eleodor, Coptil Angela Rodica

Adresa poștală:

1.2. OBIECTUL PUD

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: ***“PUD- Construire imobil pentru locuințe colective în regim de înălțime P+3E cu SAD la parter, Str. Divizia 9 Cavalerie nr. 57, Municipiul Timișoara, jud. Timis, CF. nr. 455822 Timisoara, nr. Cad. . 455822***

Delimitarea zonei studiate este facuta dupa cum urmeaza :

- Nord – Nr. Top 3267, Casa P proprietate privata;
- Sud – Str. Divizia 9 Cavalerie, proprietate publica;
- Est – nr top 3266/1 casa P+1E si anexa, nr. 59
- Vest– nr. Cad 432503 casa P+1E si anexa P, nr. 55/1

Obiectul prezentei documentații îl constituie realizarea unui P.U.D.. pentru terenul situat în **Jud.Timiș, Municipiul Timisoara**, cuprinzând terenul identificat prin **CF 455822 Timisoara** în vederea realizării obiectivului ***“PUD- Construire imobil pentru locuințe colective în regim de înălțime P+3E cu SAD la parter”***.

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

- Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Teren afectat de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia.
- asigurarea accesului la viitorul imobil, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul PUZ constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timisoara , Certificat de urbanism nr.2988 din 22.12.2023, prelungit pana la 22,12,2026 avand ca beneficiari pe Zorletan Eugen, Zorletan Daniela, Coptil Eleodor, Coptil Angela Rodica .Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul și cu compartimentul de urbanism-autorizare al Primăriei Municipiului Timisoara.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- RLU aferent zonei M3 anexă prezentului certificat de urbanism
- „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUD” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000.
- Legea nr. 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010,
- Codul Civil,
- RLU aferent PUG, HG nr. 525/1996,
- OMS nr. 119/2014, Legea nr. 114/1996,
- HCL nr. 455/2014, HCL nr.289/2022, HCL 390/2021,
- HCL nr. 140/2011 modificată și completată prin HCL nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” și întreaga legislație în vigoare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate anterior sunt :

- ridicarea topografica;
- PUG Municipiului timisoara
- Planurile urbanistice aprobate in zona

Studiile de fundamentare reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei studiate.

S-au considerat necesare :



- aducerea la zi a suportului topografic;
- evaluarea impactului asupra mediului
- organizarea circulatiei
- elaborarea documentatiilor necesare obtinerii avizelor de la detinatorii de gospodarii subterane din zona pentru determinarea exacta a situatiei existente;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic de detaliu se află în partea NE Municipiului Timisoara, cu acces din str. Divizia 9 Cavalerie.

Conform Certificatului de urbanism nr. 2988 din 22.12.2023 Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Teren afectat de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia.

Conform PUG Timisoara aprobat in anul 2024 , terenul se afla intro zona cu Functiuni Mixte : locuinte si servicii comert, apartinand zonei denumite **M3- zona mixta cu regim de construire deschis adiacent arterelor principale de trafic.**

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și marcată de intervenții fragmentare, fără viziune de planificare fizică și nereglementate coerent în ultimii 20 de ani.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual. Parcelarul e relativ omogen, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban. Specific e modul de construcție urbană e de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 14 m.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul P.U.G. în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.

Prin urmare, datorită bunei poziții adiacente la str Martir 9 Cavalerie cu trafic intens pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat intravilanul Municipiului Timisoara, in partea de NV .

Prin acest proiect, se propune demolarea constructiilor existente CF nr : **455822 C1, 455822 C2, 455822 C3, 455822 C4 si 455822 C5.**

Existența unui Plan Urbanistic General și a parcelărilor aprobate, impune preluarea unor elemente în vederea realizării unei rezolvări coerente pentru teritoriul aflat in nordul Municipiului Timisoara

Terenul ce face obiectul P.U.D este accesibil de pe Str. Divizie 9 Cavalerie, drum cu doua benzi.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- Nord – Nr. Top 3267, Casa P proprietate privata;
- Sud – Str. Divizia 9 Cavalerie, proprietate publica;



- Est – nr top 3266/1 casa P+1E si anexa, nr. 59
- Vest– nr. Cad 432503 casa P+1E si anexa P, nr. 55/1

Suprafața totală a terenului este de 489 mp.

Parcela care urmează sa se reglementeze are o formă aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de aproximativ 18,79 m latime, 26,31m lungime. Respectiv 18,79 m front stradal spre drumul de acces, situat inspre Sud vest.

Din punct de vedere al categoriei de folosință este în prezent teren curs constructii terenul fiind in curs de aprobare demolarea constructiilor existente.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice Țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

primăverile sunt timpurii și adesea capricioase

veri uscate și lungi

toamne lungi și cu temperaturi relativ constante

ierni blânde și scurte Caracterizarea climaterică a zonei:

temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C

data medie a primului îngheț: 11 octombrie

nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an

cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an

durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an

număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an

număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

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

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.

2.4. CIRCULATIA



In prezent accesul pietonal pe parcela se face de pe Str Divizia 9 Cavalerie

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și marcată de intervenții fragmentare, fără viziune de planificare fizică și nereglementate coerent în ultimii 20 de ani.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Conform PUG Timisoara aprobat in anul 2024 , terenul se afla intro zona cu Functiuni Mixte : locuinte si servicii comert, apartinand zonei denumite **M3- zona mixta cu regim de construire deschis adiacent arterelor principale de trafic.**

Se solicită schimbarea destinației terenului împrejmuit din intravilan Timisoara, str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 57, **din functiune de locuinte in functiune de locuinte colective cu SAD la parter.**

Realizarea pe un teren, în suprafață de 489 mp, a unei zone cu functiuni de locuinta colectiva cu SAD la parter în regim de înălțime maxim P+3E.

Se va asigura minim 25% din suprafața terenului pentru zone verzi.

Accesul rutier la se va face:

-de pe Str. Divizia 9 Cavalerie printr-un acces auto de 3m si un acces pietonal la parter aferent SAD si un acces pietonal la casa de scara care deservește functiunea de locuinta colectiva.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la sud de Str. Divizia 9 Cavalerie . Se va realiza acces auto si pietonal din artera principala de Str. Divizia 9 Cavalerie

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

-pe terenul ce face obiectul PUD exista rețele de alimentare cu apa si canalizare; pe acest teren au existat constructiile CF nr : **455822 C1, 455822 C2, 455822 C3, 455822 C4 si 455822 C5.**

c) Alimentarea cu gaze naturale

- Reteaua de alimentare cu gaze naturale a Municipiului Timisoara exiata pe str. . Divizia 9 Cavalerie

d) Alimentarea cu energie electrică

- Reteaua de alimentare cu energie electrica a Municipiului Timisoara exiata pe str. . Divizia 9 Cavalerie



- e) Telefonizare
- Reteaua de fibra optica a Municipiului Timisoara exiata pe str. . Divizia 9 Cavalerie
- f) Rețea de televiziune în cablu
- Reteaua de fibra optica a Municipiului Timisoara exiata pe str. . Divizia 9 Cavalerie

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul încadrat în intravilanul Municipiului Timisoara , pe artera principala str. . Divizia 9 Cavalerie categoria de folosință de terenuri curs constructii pentru locuinta , deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent,terenul este racordat la rețeaua edilitara a Municipiului Timisoara.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul Municipiului Timisoara;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor această zonă sunt propuse Functiuni Mixte : locuinte si servicii comert, apartinand zonei denumite **M3- zona mixta cu regim de construire deschis adiacent arterelor principale de trafic.**

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării Autorizației de demolare a construcțiilor existente precum și în scopul acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri si constructiile existente propuse spre demolare.



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap. 1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Teren afectat de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia.

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și marcată de intervenții fragmentare, fără viziune de planificare fizică și nereglementate coerent în ultimii 20 de ani.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual. Parcelarul e relativ omogen, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban. Specific e modul de construcție urbană e de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 14 m.

Înălțimea maximă: Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.

P.O.T: Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%; Pentru nivelele cu destinație de locuire Ac maximă=35% x St (suprafața terenului);

C.U.T: Pentru parcelele comune: C.U.T. Maxim = 2,4; Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Spații verzi /plantate /libere: conform RLU, art. 10 aferent zonei M3 conform PUG.

Stationarea autovehiculelor: conform art. 6 și Anexei 2 conform PUG.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 , art.32 privind "Aspectul exterior al construcțiilor și art. 8 aferent zonei M3 conform PUG.

Amplasarea pe parcelă a construcției propuse, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului, se vor stabili în baza unui PUD aprobat prin HCL

Utilizari admise :

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizari interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
-) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Caracteristicile parcelelor:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp
- să aibă formă regulată
- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 60 m
- să aibă formă regulată

Amplasare fata de aliniament:

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o



distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

Înălțimea maximă admisă:

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.

– Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+8+1R. Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m, (1-1-5S)+P+9+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

– Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

– Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Aspectul exterior al clădirilor:

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local. (60) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional

Indici de ocupare și utilizarea terenului :

Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%

- Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%

- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

- În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

- Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Zone verzi:

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața



totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

Zona amplasamentului studiat este într-o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

Regimul de înălțime al construcțiilor va fi după cum urmează:

- Locuințe colective P+3E cu SAD la parter similar cu vecinătatea din partea stângă a parcelei (nr. Cad 422461 casa P+2E cu SAD la parter și cad. 401227 P+2E+Er cu SAD la parter) în partea dreaptă se găsesc locuințe colective D+P+3E.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

Prin PUD se dorește reglementarea terenului din punct de vedere a funcțiunii de locuință individuală în locuința colectivă cu SAD la parter.

Propunerile urbanistice asigură o organizare optimă a teritoriului în limita legislației și a reglementărilor în vigoare prin asanarea completă a sitului și o restructurare a spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios funcțiunii propuse.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Situația existentă

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Timisoara adiacent la o arteră principală de circulație STR Divizia 9 Cavalerie și, conform descrierii din cartea funciară, există construcțiile CF nr : **455822 C1, 455822 C2, 455822 C3, 455822 C4 și 455822 C5**, a cărei documentație de demolare este în curs de aprobare . Momentan nu există acces auto doar acces pietonal.

Propuneri

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului este din str Divizie 9 cavalerie printr-un acces auto de 3m care deserveste unui drum în interiorul parcelei destinat locurilor de parcare necesare funcțiunii de SAD și locuința colectivă. Se însumează un număr de 7 locuri de parcare cu loc de întoarcere la fundul parcelei.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din amestec asfaltic. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Spațiile verzi

Suprafața de teren se află integral în proprietate privată.

Se vor folosi echipamentele edilitare existente de pe str. Divizia 9 cavalerie apă, canal, telefonie, energie electrică și energie termică.



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zone funcționale	Situația existentă (mp)	Situația propusă (mp) (%)		
Terenul studiat	489	489		
Locuințe colective P+3E și SAD la parter	0	165,13	33,16%	Suprafața SAD și acces locuințe colective
Circulații	0	208,37	41,84 %	Zona carosabilă, parcări și acces pietonal SAD
Spații verzi	0	122,25	25,00 %	Zone amenajate verzi

INDICI URBANISTICI

Indici urbanistici	Situația existentă	Situația propusă
POT	0 %	maxim 50%(33,16)
CUT	0	maxim 1,70

- Regimul de înălțime: P+3E
- Hmax. = + 18m față de cota 0,00m
- Hma cornisa. = + 15m față de cota 0,00m

Aliniament – conform prevederilor ce se stabilesc prin prezenta documentație, cu respectarea normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2004.

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent de 4,00m, astfel frontul stradal va fi menținut în ordin continuu.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.

În partea stângă a parcelei zona de implantare a construcției va fi de tip calcan în vecinătate cu nr. Cad 403786 casa P+1E.

În partea dreaptă limita de implantare va fi la minim 3m cu condiția îndeplinirii $L=H/2$.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

Clădirea se va amplasa la minim 9m față de fundul parcelei conform RLU îndeplinind condiția de $L=H/2$.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

a) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică

În prezent există un racord la rețeaua electrică. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru mutarea stălpului amplasat în dreptul accesului auto propus.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații și televiziune în cablu

În prezent există un racord la rețeaua de telefonie și cablu, racord care se va utiliza și pentru viitoarea investiție.

b) Asigurarea ventilației

Ventilarea spațiilor se va asigura pe cât posibil în mod natural, iar în încăperile în care nu va fi posibil vor fi asigurate metode de ventilare mecanică în corelare cu proiectele de specialitate și normativele în vigoare.

c) Sisteme de încălzire propuse

Centrala termică se amplasează în spațiul special amenajat.

Centrala termică va avea cazane cu randamente ridicate rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzătoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale), prin rețeaua de gaz existentă în zonă.

c) Alimentare cu apă

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se face de la rețeaua publică de apă rece existentă de pe S.Tr. Divizie 9 Cavalerie. Se va realiza utilizarea unui camin existent principal de apometru, montat la limita de proprietate.

Pentru alimentarea cu apă a fiecărui apartament respectiv SAD se vor monta bransamente individuale pe rețeaua propusă de alimentare cu apă, bransamente prevăzute cu robinete de concesiune.

Dotarea cu hidranți de incendiu exteriori s-a făcut conform P 118/2, rezultând un debit de apă pentru stingere din exterior a incendiilor $Q_{ie}=5$ l/s, având un timp de funcționare de 120 min.

Realizarea rețelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale se va utiliza rețeaua de apă, canalizare și pluviale existentă de str Divizie 9 Cavalerie

Realizarea rețelei de canalizare pentru preluarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe zonele carosabile se vor colecta prin intermediul gurilor de scurgere amplasate conform planurilor și vor fi descarcate în caminul de linistire de unde vor fi eliberate în rețeaua de pluviale existentă

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi preluate prin intermediul jgheaburilor și burlanelor și



deversate, prin intermediul caminelor de vizitare, la bazine independente de colectare ape pluviale;

PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din suprafața terenului. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

3.7.1. Conform HG 1076/2004 privitoare la evaluarea impactului de mediu pentru planuri și programe, anexa 1 „Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului ”:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentului, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Prin realizarea investiției, se dezvoltă zona din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al cerințelor zonei.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;



Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

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

Nu afectează negativ alte programe, din contră va atrage atenția organelor locale în modernizarea circulațiilor auto și pietonale în arealul studiat.

Dezvoltarea durabilă din punct de vedere al programului se motivează prin comutarea acestuia dintr-un program cu implicații minore și defavorabile zonei într-unul cu caracter mai amplu ce se preconizează a ridica nivelul calitativ al zonei. Astfel, putem vorbi de o îmbunătățire a mediului ambient în zonă prin implementarea unui obiectiv ce poate fi strict controlat din punct de vedere al poluării.

Planul obiectivului propus pentru implementare, vine să susțină dezvoltarea durabilă a mediului prin amenajarea corespunzătoare a spațiului verde păstrat pe parcelă, și utilizarea eficientă a suprafeței existente dedicate construcțiilor.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Nu se efectuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.

Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații. Nu există surse de radiații, nu emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Deșeurile rezultate vor fi de tip menajer, iar colectarea lor se va face în europubele amplasate în loc special amenajat, pe platformă betonată. Evacuarea se va face conform graficului întocmit de către serviciul de salubritate al localității.

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

Colectarea selectivă – ecologică.

Ape – conform normativelor.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

c) Natura transfrontalieră a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

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

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor).

Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație.

În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Efectele generate de acest plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea cartierului sau a orașului.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:



(ii)depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

(iii)folosirea terenului în mod intensiv:

Chiar dacă terenul în cauză va fi folosit în mod intensiv, se dorește a se păstra un indice corespunzător al spațiilor verzi plantate și amenajate în raport cu suprafața parcelei. Arealul afectat din punctul de vedere al mediului este minim din cauza menținerii în interiorul parcelei a cumulului efectelor de acest gen.

g)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul studiat fiind poziționat la artera principală Divizie 9 Cavalerie nu va afecta profilul stradal existent.

Se va realiza un acces și drum intern ce deservește la cele 7 locuri de parcare propuse.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirii se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere; Contract cu firma de salubritate.

f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici. Nu este cazul.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic de detaliu ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.) necesare investiției de Locuința colectivă și SAD la parter.

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.UD., conform planului de acțiune ce se



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

va semna de către acesta și primarul Municipiului Timisoara. Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate .

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de amenajarea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Intocmit,
Arh. Dragan Dragomir
arh. Oprita Razvan

