

P.U.D.	Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament:	Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar:	S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

EXTINDERE HOTEL (INSCRIS IN CF 444254) CU 2 CORPURI IN REGIM DE INALTIME MAXIM P+6E, PE TERENUL CU NR. CAD. 419235, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI ACCESURI

CALEA GHIRODEI NR. 36 - STR. RADU TUDORAN NR. 18

TIMIȘOARA

Beneficiar:	S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l. Timișoara
Amplasament:	Timișoara, județul Timiș Calea Ghirodei nr. 36 - Str. Radu Tudoran nr. 18
Proiectant:	S.C. PILOT TEAM s.r.l. Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Faza de proiectare :	P.U.D.

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
Amplasament: P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Beneficiar: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Urbanism: **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Arh. Laura MĂRCULESCU

Edilitare: **S.C. HAL - PRO S.R.L.**
Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 17, ap. 1, jud. Timiș
Ing. Alin COȘA

Lucrări rutiere: **S.C. EUROCAV S.R.L.**
Str.str. Constantin Titel Petrescu nr.4, ap.1, Timișoara
Ing. Vlad CAPRIȚĂ

Lucrări topografice: **PFA ROȘCA-TARCEA Daniel**
Ing. Daniel ROȘCA-TARCEA

P.U.D.

Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim

P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri

Amplasament:

Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18

Beneficiar:

S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	pag. 1
LISTA DE SEMNĂTURI	pag. 2
BORDEROU	pag. 3
MEMORIU GENERAL	pag. 5
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2. Obiectul lucrării	pag. 5
1.3. Surse de documentare	pag. 5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1. Evoluția zonei	pag. 6
2.2. Încadrarea în zonă	pag. 6
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 6
2.4. Circulația	pag. 6
2.5. Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități	pag. 7
2.6. Echiparea edilitară	pag. 7
2.7. Probleme de mediu	pag. 8
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 8
3.2. Prevederi ale P.U.G.	pag. 9
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 9
3.4. Modernizarea circulației	pag. 9
3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 11
3.7. Protecția mediului	pag. 13
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 16
5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	pag. 17

PIESE DESENATE

U01	Încadrare în zona
U02	Situația existentă
U03	Reglementări urbanistice
U04	Reglementări edilitare
U05	Proprietatea asupra terenurilor
U06	Posibilități de mobilare

P.U.D.

Amplasament:

Beneficiar:

Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

ANEXE

OP taxa PUZ	1210/ 20.02.2026
OP taxa RUR	5/ 23.02.2026
CUI	B 4840879
CU	88 / 17.01.2024 (prelungit)
EXTRASE CF	419235, 444254 / 458242
Incheiere	143507/12.05.2026
Plan propunere de alipire avizat OCPI	141521/2026
Adeverinta direcția clădiri terenuri și dotări diverse	TMI2026-009506/05.03.2026
Adeverinta fond funciar	TMI2026-009685/06.03.2025
Avizul Arhitectului Șef -PMT	TMI2026-003084/ 29.01.2026
Raportul Informarii si Consultarii Publicului	TMI2025-008202/ 03.03.2025
OCPI	4276/ 11.11.2025
APM Timis – Decizia etapei de încadrare	131/18.09.2025
Notificare DSP	13053/575/C/09.04.2025
ISU- Securitate la Incendiu	1344725/ 28.06.2024
ISU - Protectie Civila	1344726/ 04.07.2024
Politia Rutiera	525535/ 20.10.2025
Comisia de circulatie	TMI2025-043211/ 08.10.2025
Aviz principiu drumuri	PIM2025 – 002399 / 07.11.2025
Aviz STS	17463/17.03.2025
Avizul Tehnic Aquatim	54660/DD - STA/ 12.05.2025
Aviz Unic	447 / 20.11.2025
Orange	AFO823571/35347/3278 / 17.10.2025
STPT	1047/ 27.10.2025
Aquatim	50747/ 29.01.2025
DELGAZ Grid	214919703 /31.01.2025
Colterm	12260/ 03.11.2025
Rețele Electrice sa	26152610 / 02.04.2025
STUDIU GEO	319/ 20.05.2025

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

MEMORIU

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
EXTINDERE HOTEL (inscris in CF 444254) CU 2 CORPURI IN REGIM DE
INALTIME MAXIM P+6E, PE TERENUL CU NR. CAD. 419235, AMENAJARE
LOCURI DE PARCARE SI ACCESURI
BENEFICIAR: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.
AMPLASAMENT: Calea Ghirodei nr. 36 - Str. Radu Tudoran nr. 18,
Timișoara
NUMĂR PROIECT: 20.07/222/2024
FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA ELABORĂRII: Mai 2026

Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru detalierea amplasării pe sit a unui hotel – extindere a hotelului existent de pe terenul adiacent, în zona Calea Ghirodei, Timișoara, județul Timiș.

Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat 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 al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/2023.
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- 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.
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
 - ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism,
- și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza **Certificatului de urbanism nr. 88/17.01.2024** (prelungit) emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru elaborare PUD.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat în cadrul P.U.D se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General.

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirardei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

Regimul juridic :

Teren situat în intravilan. Proprietar TRESOR LE PALAIS SRL- conform extras CF 419235 anexat; Proprietar TRESOR LE PALAIS SRL conform extras CF 444254 anexat;

Servituți asupra imobilelor: Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, nu este inclus în listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protecție a acestora.

Regimul economic

Folosința actuală: teren intravilan; categoria de folosință: arabil, S(teren)= 5470 mp, conform CF 419235 anexat.

Folosința actuală: teren intravilan cu 33 locuri de parcare si 1 loc pentru bus si terasa acoperita, categoria de folosinta: curti constructii S(teren)= 3369 mp, si constructii : Cladire cu spatii de cazare Sp+P+2E+M cu restaurant la parter ; Cladire cu spatii de cazare P+M, Cladire - Restaurant in regim P+2E (restaurant la parte si etaj 1 si locuri de cazare la etaj 2) cu pasarela legatura corp C1-C3 , conform CF444254 anexat .

Destinație conform PUG: M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, afectat partial de zona Vpr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.

Regimul tehnic

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023- M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic , afectat partial de zona Vpr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.

Conditii primare: Situațiile următoare vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii si prevederilor prezentului regulament:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;
- parcela în înțeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată în RLU;
- configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament.

Utilizări 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.

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În prezent zona studiată are stabilită funcțiunea de zonă mixtă conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, cu următoarele reglementări:

M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic , afectat partial de zona **Vpr // Zonă verde** - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.

Utilizări 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.

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.

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.

P.O.T: Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%; Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70% .

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

C.U.T: Pentru parcelele comune: C.U.T. Maxim = 2,4; Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3

Spatii verzi /plantate /libere: conform RLU, art. 10 aferent zonei M3 conform PUG.

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

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

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

- Ridicare topografică pentru zona studiată:

Terenul este relativ plan, nu prezintă diferențe de nivel majore.

- Studiu geotehnic:

Terenul se încadrează în *Categoria geotehnică 2*, risc *moderat*. Cota de fundare minimă recomandată D = -0,90 m de la suprafața terenului natural.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile studiate sunt situate în zona de sud - est a municipiului Timișoara, în zona Calea Ghirodei, respectiv pe Calea Ghirodei nr. 36 și pe strada Radu Tudoran nr. 18.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent, accesul pe teren se face din Calea Ghirodei (cu 2 benzi de circulație), existând un acces auto în incintă.

3.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenurile care fac obiectul documentației sunt:

- terenul cu nr. cadastral 419235, înscris în CF nr. 419235, cu suprafață totală de 5470 mp, proprietatea TRESOR LE PALAIS SRL și

- terenul cu nr. cadastral 444254, înscris în CF nr. 444254, cu suprafață totală de 3369 mp, proprietatea TRESOR LE PALAIS SRL. (fostă DANGERS SRL).

Terenurile au fost alipite în baza Actului Notarial nr.141/12.05.2026 și a Încheierii nr. 143507/12.05.2026, rezultând o parcelă cu suprafața de 8840 mp, cu nr. cadastral 458242, înscrisă în CF nr. 458242.

Terenul pe care se propune extinderea are următoarele vecinătăți (distanțele sunt măsurate între limita de proprietate a terenului și fațadele clădirilor învecinate):

- la nord: Calea Ghirodei și Pădurea Verde
- la nord-est: Restaurant Insula și spațiu agrement (ștrand)
- la vest: locuințe pe str. Dorin Teodorescu – distanță min. 4,76 m
Clubul de minigolf si pensiune
- la est: locuințe Str. Radu Tudoran – distanță min. 6,02 m.
- la sud: locuințe Str Ionel Teodoreanu – distanță min. cca. 3,93 m

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe terenul cu nr. cadastral 458242 (nr. cad. vechi 444254), înscris in CF nr. 458242 (CF vechi nr 444254) din strada Radu Tudoran nr. 18, proprietatea TRESOR LE PALAIS SRL (fostă DANGERS SRL), există 3 corpuri de clădire, edificate în perioade diferite care se mențin și nu se modifică:

458242-C1 - Cladire cu spatii de cazare Sp+P+2E+M cu restaurant la parterCorp C1

458242-C2 - Cladire cu spatii de cazare P+M

458242-C3 - Cladire - Restaurant in regim P+2E (restaurant la parte si etaj 1 si locuri de cazare la etaj 2) cu pasarela legatura corp C1-C3.

P.U.D. Extindere hotel (înscris în cf 444254) cu 2 corpuri în regim de înălțime maxim P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare și accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

Pe terenul cu nr. cadastral vechi 419235, înscris în CF vechi nr. 419235 din Calea Ghirodei nr. 36, proprietatea TRESOR LE PALAIS SRL există o clădire cu funcțiune administrativă și de servicii / restaurant (care nu este înscrisă în CF) și sunt amenajate terenuri de tenis, construcții și amenajări care se vor desființa.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din clădiri pentru locuire individuală, clădiri pentru servicii și agrement, cu regim de înălțime variabil între parter și P+1E/P+M.

De-a lungul Căii Ghirodei, pe partea unde este situat terenul studiat, frontul este discontinuu, fiind amplasate preponderent alte funcțiuni decât locuirea – Club de tenis, restaurant – strand.

3.5 Elemente ale cadrului natural. Studiu geotehnic

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Terenul este parțial ocupat cu construcții.

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m.

3.6 Echiparea edilitară

Clădirile existente pe ambele terenuri dispun de toate utilitățile.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată dispune de toate utilitățile necesare: rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Pe Calea Ghirodei există o rețea de apă rece potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul DN 280 mm.

Pe Calea Ghirodei există o rețea de canalizare ape uzate menajere realizată cu conducte având diametrul DN 600 mm și o rețea de canalizare ape pluviale, realizată cu conducte având diametrul DN 1000 mm.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Beneficiarul solicită realizarea proiectului pentru investiția: **"EXTINDERE HOTEL (înscris în CF 444254) CU 2 CORPURI ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+6E, PE TERENUL CU NR. CAD. 419235, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ȘI ACCESURI"**, amplasată în Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 - str. Radu Tudoran nr. 18, județul Timiș.

Pe terenul studiat se propune dezvoltarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiunea de servicii – servicii hoteliere și funcțiuni conexe, în extinderea clădirilor cu aceeași funcțiune existente, în corelare cu prevederile din PUG, respectiv **zonă mixtă M3**.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

- Funcțiune predominantă: mixtă

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

- 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.

Propunere de mobilare

În cadrul propunerii de mobilare prezentate se ilustrează extinderea hotelului existent (Hotel Tresor) cu două corpuri de clădire în regim de înălțime (S)+P+4E și parțial (S)+P+1E.

S-a optat pentru un regim de înălțime de (S)+P+4E cu înălțimea maximă a clădirii de 18m, mai mic decât cel maxim reglementat prin PUG, determinat de retragerile obligatorii față de limitele terenului, dar și de capacitatea propusă pentru hotel.

Clădirile propuse vor acomoda camere de cazare (cca. 72 de camere), restaurant, sală de conferințe și alte spații pentru serviciile necesare.

Amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P118**.

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

Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelelor cu respectarea intimității și a însoririi parcelelor învecinate, după cum urmează:

- construcțiile se vor amplasa în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice propuse”;
- construcțiile se vor retrage de la limita posterioară de proprietate cu distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar minim de 9,00 m.
- față de limitele laterale pe care nu le ating, construcțiile vor respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă sau atic, dar minim 4,50 m

Studiu de însorire

Studiul de însorire prezentat în planșa U07, s-a realizat pe baza unui model 3D în baza planurilor topografice, care include clădirile propuse pe terenul studiat și clădirile existente în vecinătate

Programul de calcul este ArchiCAD, data stabilită pentru calcul este cea mai defavorabilă, respectiv 20 decembrie (solstițiul de iarnă), iar simulările de umbră s-au realizat între orele 8,30 – 17,30, la interval de 1 oră.

Conform studiului de însorire realizat se observă că este asigurată însorirea minimă a clădirilor de locuit existente, conform prevederilor OMS 119/2014.

Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

4.3 Regimul de construire, indicatori urbanistici, bilanț teritorial

Pentru **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic** indicatorii urbanistici de utilizare a terenului sunt:

POT max = 50 %

CUT max = 2,4

Zone verzi pe parcela = 25%

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime admis este (1-5S)+P+7E+1R / Hmax= 29 m, Hc = 25 m
Regimul de înălțime propus pentru extindere este (S)+P+4E
Hmax cornisa=18 m

Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
Teren studiat	8840 mp	100 %	8840 mp	100 %
Clădiri servicii - turism	1441 mp	16,30%	4420 mp	50,00%
Clădiri administrative, servicii	343 mp	3,88%	0 mp	0,00%
Terenuri de tenis	3226 mp	36,50%	0 mp	0,00%
Spații verzi	1400 mp	15,83%	2210 mp	25,00%
Alei, circulații, parcaje	2430 mp	27,49%	2210 mp	25,00%

4.4 Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din Calea Ghirodei, prin amenajarea unui nou acces rutier.

Parcajele se vor asigura la nivelul solului. Se vor amenaja 56 de locuri de parcare.

Parcarile propuse sunt situate la distanța mai mare de 5m de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor din vecinătate.

În incintă se prevăd alei pietonale și spații plantate.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118**

4.5 Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi de 25% din suprafața studiată.

Spațiile verzi propuse sunt private și nu sunt utilizate în interes public - spații verzi ce sunt în proprietatea persoanelor juridice (conform art. 4 și art.5 din Legea 24/2007).

Funcțiunile complementare admise pentru zonele verzi: trotuare, alei pietonale, rețele edilitare și construcții aferente, totem, panouri publicitare / reclamă, construcții provizorii: pavilioane, pergole, chioscuri, tonete, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă dotări de agrement

Suprafața cumulată a obiective din categoria funcțiunilor complementare admise să nu depășească 10 % din suprafața totală a spațiului verde.

4.6. Asigurarea utilităților

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane.

1. Alimentare cu apă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați, clienți și pentru igienizarea spațiilor.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.D. este format dintr-un bransament de apă rece potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, nou propus. Bransamentul de apă rece potabilă se va realiza de pe Calea Ghirodei, cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 50 x 4,6 mm, lungimea L = 9,0 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din acest bransament se vor racorda toate construcțiile propuse.

P.U.D.

Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

Amplasament:

Beneficiar:

Branșamentul de apă rece proiectat va asigura consumul menajer necesar construcțiilor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

1. Necesarul de apă.

1.1. Spații de cazare (hotel) și alimentație publică (restaurant, bar):

- Spații cazare.
 - nr. persoane = 144 persoane.
 - normă de consum = 200 l /om /zi.
- Restaurant.
 - nr. persoane = 200 persoane.
 - normă de consum = 44 l /om /zi.
- Angajați.
 - nr. persoane angajați administrativ = 20 persoane.
 - normă de consum = 20 l /om /zi.
 - nr. angajați servicii (ospătari, bucătari, cameriste etc.) = 30 persoane.
 - normă de consum = 60 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times [(144 \times 200) + (200 \times 44) + (20 \times 20) + (30 \times 60)] / 1000 = 31,04 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,359 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 40,35 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,467 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 4,708 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

$$Q_{igienizare} = 1 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

Total necesar de apă:

$$Q_{zimed \text{ tot.}} = Q_{zimed} + Q_{igienizare} = 32,04 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,371 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax \text{ tot.}} = Q_{zimax} + Q_{igienizare} = 41,35 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,490 \text{ l /s.}$$

Avizul de principiu la faza PUD nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

2. Canalizare

Canalizarea propusă pentru PUD se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, pe Calea Ghirodei, unde există o rețea de canalizare ape uzate menajere realizată cu conducte având diametrul DN 600 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Racordul de canalizare ape uzate menajere se va executa cu materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC cu diametrul de 250 mm, lungimea L = 16,0 m. La acest racord de canalizare se vor racorda toate construcțiile propuse.

Conductele de canalizare ape uzate menajere vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

P.U.D.

Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim

P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri

Amplasament:

Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18

Beneficiar:

S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 32,04 \text{ m}^3 / zi = 0,371 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 41,35 \text{ m}^3 / zi = 0,490 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz\ oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 4,708 \text{ m}^3 / h.$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 120 l/s și colectate într-un bazin de retenție cu volum de 100 m³. Apele pluviale colectate în bazinul de retenție vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi de pe parcelă.

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{pluvial} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 220 l/s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S clădiri = 0,4243 ha;

S circulații = 0,2386 ha;

S zonă verde = 0,2210 ha;

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset$ = 0,95 – pentru clădiri;

$\emptyset$ = 0,85 – pentru circulații;

$\emptyset$ = 0,10 – pentru zonă verde;

În concluzie;

$$Q_{pluvial} = 0,8 \times 220 \times [(0,4242 \times 0,95) + (0,2387 \times 0,85) + (0,2210 \times 0,10)] = 110,53 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 90/42 = 14,14 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă rezultat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 110,53 \times 14,14 \times 60 / 1.000 = 93,77 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă rezultat anual este:

$$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 8.839,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 5.568,57 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea obiectivului se realizează prin racordul existent la rețeaua de energie electrică.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea obiectivului se realizează prin racordul existent la rețeaua EON Gaz.

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

5. Instalatii termice

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea unei centrale termice individuale, cu randament ridicat (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe, care va functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distributie a orasului

6. Telecomunicatii

Obiectivul se poate racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți in zona pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere (în perioada de utilizare a construcției) se va face pe platforme betonate special amenajate, amplasată la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

4.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

La faza de construire se 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.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor colecta prin rețeaua de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timișoara, existentă pe Calea Ghirodei.

Apele pluviale de pe platformele betonate și alei vor fi colectate prin intermediul rigolelor, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare stradală, la 30 de minute de la terminarea precipitațiilor.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Se va asigura o suprafață de 25% pentru spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului.

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu verde, liber în jurul construcției.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție se va realiza amenajarea incintei rezultate cu spații verzi și plantații de arbori, deasemenea se va realiza o suprafață cu destinația de zonă verde ce va ocupa 25% din totalul terenului reglementat prin P.U.D.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, la care se este branșată clădirea existentă.

Există adiacent amplasamentului o rețea electrică LEA 110kV, față de care este respectată zona de protecție reglementată

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hotărârii nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)

4.7.1. 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.

Amplasamentul în suprafața de 8840 mp este situat într-o zonă urbană edificată. Funcțiunea principală va fi cea de **servicii – servicii hoteliere** în corelare cu prevederile din documentația PUG.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUD referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan, cu racordarea/branșarea la rețelele publice existente.

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.

Având în vedere tendințele de dezvoltare din cadrul zonei studiate, cu amplasarea de alte funcțiuni decât locuirea de-a lungul Căii Ghirodei, se propune realizarea unei zone de servicii hoteliere în corelare cu alte dezvoltări existente în vecinătate.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Prezentul PUD integrează următoarele propuneri:

- amplasare unor clădiri pentru servicii hoteliere cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E și parțial P+1E, și înălțime maximă de 18 m.
- spații verzi compacte pe limitele de proprietate, cu rol de protecție.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Prin implementarea planului s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirodei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

cadrul natural.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului.

Problemele principale se referă la metodele de construcții cu impact limitat asupra mediului, precum și a metodelor de economisire a energiei.

Se va efectua îngrădirea siturilor 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 PAC.

Se vor lua măsuri și precauțiuni pentru:

- Evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive cauzate de executarea lucrărilor.
- Respectarea tuturor legilor și a reglementărilor naționale și locale de protecție a mediului.
- Diminuarea intensității emisiilor de praf, pentru a se evita sau scădea efectele adverse asupra calității aerului.
- Împiedicarea sau scăderea intensității vibrațiilor și a zgomotelor produse de autovehicule, echipamente și de lucrările de construire
- Diminuarea deranjamentelor produse și reîmprospătarea florei, acolo unde este distrusă drept consecință a lucrărilor.
- Protejarea apelor de suprafață, a pânzelor freatice și a calității solului. Colectarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate.

Măsuri pentru protejarea factorilor de mediu pe perioada de execuție:

- **apa**

Deșeurile se vor preda către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

- **aerul**

Se va evita efectuarea de lucrări de construire generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

Utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 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.

- **Solul**

Suprafețele obiectivului vor fi amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

- **Managementul deșeurilor**

Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, prin măsurile incluse în contracte, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții.

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile impuse pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirardei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile sa fie directionate spre unitatile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** – nu este cazul

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

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

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană: lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane. 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: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

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

4.8 Sănătatea populației. Orientarea față de punctele cardinale

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

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

S-a întocmit studiul de însorire pentru propunerea de mobilare – Plansa U07 anexată.

Sunt respectate precizările OMS nr. 119/2014 referitoare la amplasamentele dotărilor tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

b) spații de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor sunt situate la distanțe de

P.U.D. Extindere hotel (inscris in cf 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim
P+6E pe terenul cu nr.cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri
Amplasament: Timișoara, Calea Ghirardei nr. 36 – Str. Radu Tudoran nr. 18
Beneficiar: S.C. TRESOR LE PALAIS s.r.l.

minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Clădirile propuse, prin funcționarea lor, nu vor crea disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor din zonă. Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a unor eventuale disconforturi în perioada de utilizare prin conformarea clădirilor la faza DTAC și prin prevederea unor soluții de izolare fonică.

Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind “Acustica în construcții. Acustica urbană” – limitele admisibile ale nivelului de zgomot

Măsuri pentru evitarea propagării zgomotelor în exteriorul construcției:

- Pereții exteriori portanți și terasele fonoizolează prin masă și compoziție.
- Tâmplăria exterioară – se prevede tâmplărie cu rame din aluminiu cu garnituri de etanșare și geam dublu termoizolant cu două foi de 4 mm grosime având caracter fonoizolant.
- În ansamblul de construcții nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot care ar putea deranja vecinătățile.
- În zonele verzi se vor planta arbuști cu rol de absorbție a zgomotelor.

4.9 Obiective de utilitate publică

Realizarea rețelelor de utilități: Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane. Toate costurile privind redimensionarea branșamentelor sau extinderea rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații: Toate costurile privind realizarea acceselor pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se utilizează eficient terenul, fără a afecta negativ vecinătățile.

5.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

În urma aprobării PUD de către Consiliul Local Timișoara se va trece la elaborarea documentației tehnice pentru emiterea Autorizației de Construire.

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

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prin amplasarea investiției se creează premisele unei dezvoltări urbanistice durabile, în concordanță cu P.U.G. Timișoara.

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.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU

