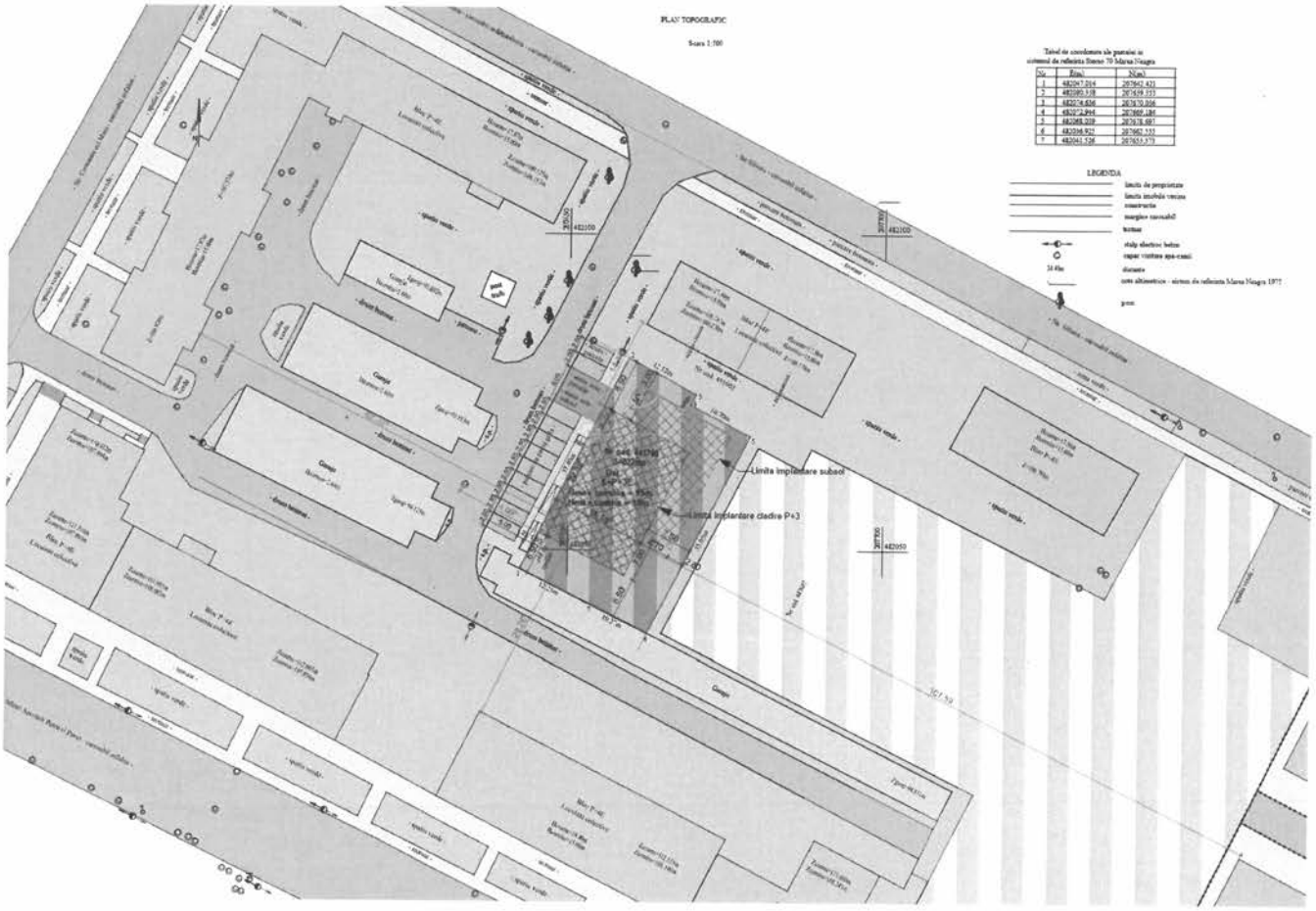
Atelier CAAD S.R.L.

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU **Construire imobil S+P+3E cu mai multe apartamente si SAD,** str.Silistra, C.F. 441796, Timişoara, S teren - 822 m^2
Beneficiar:	MICLEA Dumitru si MICLEA Ana
Proiectant general:	S.C. ATELIER CAAD S.R.L.
Data elaborării:	**Iulie** 2025
Pr. nr.:	434/2024

Această documentație este proprietatea intelectuală a **Atelier CAAD S.R.L.** și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționate.

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**

Coordonator proiect: Arh. Dragos BOCAN

Arhitectură și urbanism: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**

Arh. Dragos BOCAN

Arh. Emanuel Tamaș

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3E CU MAI MULTE APARTAMENTE SI SAD,
str. Silistra, C.F. 441796, Timișoara,
S teren - 822 m^2

Beneficiar: MICLEA Dumitru si MICLEA Ana

Proiectant general: S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Data elaborării: iulie 2025

Proiect nr.: 434/2024

OBIECTUL P.U.D.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului **IMOBIL S+P+3E CU MAI MULTE APARTAMENTE SI SAD,** str.Silistra, C.F. 441796, Timișoara, S teren - 822 m^2.

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea amplasării unui imobil de locuire colectiva cu SAD pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Silistra.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu vecinătățile;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

În vederea realizării obiectivului propus s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. CU2024-000114 din 12.02.20124 beneficiar MICLEA Dumitru si MICLEA Ana.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – terenul este situat în intravilan – zonă Lc_A Locuire colectiva in ansambluri, regim de înălțime (1-1-5S)+P+5+1ER, P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 1.5, spații verzi conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 - min 40%.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023
- Ridicare topografică;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- O.M.S. 119/2014 actualizat
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic de detaliu se află în partea de nord a municipiului Timișoara, cu acces de pe strada Silistra.

Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

P.U.G.-ul în vigoare pentru această zonă propune zona Lc_A Locuire colectiva in ansambluri.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela este situată în nordul municipiului Timișoara, amplasat în stanga față de Strada Holdelor. Vecinătățile sunt:

- la nord, str. Silistra.
- la sud, baterii de garaje, apoi imobile de locuire colectiva și str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel
- la vest baterii de garaje, apoi imobile de locuire colectiva și str. Constantin cel Mare
- la est domeniu public apoi, parcelă privată fara constructii apoi imobile de locuire colectiva si str. Holdelor

Suprafața terenului este de **822 m²**.

Vecinătățile sunt:

- La Nord, pe strada Silistra – imobil cu locuinte colective – distanța minimă față de cea mai apropiată construcție fiind de 5,96 m
- La Vest, baterii de garaje existente, la o distanță minimă de 14,09 m
- La Sud, parcelă cu baterii de garaje existente, la o distanță de 0,00 m
- La Est, domeniu public urmata de parcelă privată fara constructii

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geologia si geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Timișoara, CF 441796, jud. Timiș.

Relieful este de câmpie joasă făcând parte din câmpia Timişului, caracterizată de valuri largi fiind acoperită cu o cuvertură de loess. Această caracteristică de câmpie joasă îi este atribuită datorită faptului că fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, în spaţiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului râului Timiş) este formată din formaţiuni aluvionare cu denivelări de mai mică amploare determinate de prezenţa croburilor şi dispune de altitudini ce se încadrează între 80 şi 100 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formaţiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi şi noi ale râurilor care străbat regiunea şi intră în constituţia teraselor şi luncilor acestora;
- gravitaţionale - reprezentate prin alunecări de teren şi deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concreţiuni fero-manganoase şi depozite de piemont.

Reteaua hidrografica

Canalul Bega a fost construit între anii 1728 și 1760. Având o lungime de 44 km pe teritoriul României și 72 km pe teritoriul Serbiei, canalul a permis transportul comercial de mărfuri, în perioada interbelică, până la 250.000 tone/an.

În 1944 canalul Bega deservea transportului de pasageri, permițând navigația a 500.000 de pasageri.

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

După o perioadă in care atât transportul mărfurilor(1958), cât și al pasagerilor(1967) a fost oprit, canalul Bega și-a redeschis navigația în anul 2012.

Din punct de vedere hidrogeologic se disting 3 categorii de apă subterană:

- apă freatică cantonată şi cu circulaţia în aluviunile recente din lunca pârâielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1,00...2,00 m şi care este în strânsă legătură cu volumul precipitaţiilor;
- apă subterană freatică cantonată şi cu circulaţia în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10,00...15,00 m;
- apă subterană de adâncime medie şi mare.

Adancimea de inghet

Adâncimea de îngheţ în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Clima si regimul pluviometric

Factorii climatici determină existenţa unui climat temperat continental moderat, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Banatului.

Condiţiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută: –35,53°C;
  - Temperatura maximă absolută: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,7°C;
- Precipitaţii:
  - Media anuală: 600...700 mm.

Regimul eolian

Masele de aer dominante, în timpul primăverii şi verii, sunt cele temperate, de provenienţă oceanică, care aduc precipitaţii semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi şi zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Cele mai frecvente sunt vânturile de nord-vest (13%) şi cele de vest (9,8%), reflex al activităţii anticiclonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitaţii bogate şi viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. În aprilie-mai, o frecvenţă mare o au şi vânturile de sud (8,4% din total). Celelalte direcţii înregistrează frecvenţe reduse.

Principalele vânturi care bat în judeţ sunt: Vântul de Vest şi Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduţ şi umed care provoacă precipitaţii abundente în lunile mai şi iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică şi se simte în toate anotimpurile. Vara este cald şi uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală şi moderează temperatura.

Seismicitatea zonei

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, acceleraţia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mişcării terenului) este a_g = 0,20 g, iar perioada de colţ este Tc = 0,70 sec, conform figurilor de mai sus.

CIRCULAŢIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din str. Silistra.

OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are suprafața totală de 822 m^2:

- C.F. 441796, S_{teren} = 822 m^2 proprietari MICLEA Dumitru si MICLEA Ana

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată

b) străzile Silistra, Holdelor, și Sfintii Apostoli Petru si Pavel.

În stadiul actual, nu există zone publice de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

Analiza situației existente nu a relevat disfuncționalități. Zona este încă în dezvoltare, nu toate parcelele sunt construite.

ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

În zona studiată se găsesc străzile Silistra, Holdelor și Sfintii Apostoli Petru si Pavel. Accesul la parcelă se poate face direct din str. Silistra.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

c) Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; În zonă există rețele de curent electric.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la ORANGE.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

PROBLEME DE MEDIU

Terenurile din zona de studiu sunt destinate locuirii colective in ansambluri, cu un procent maxim de ocupare a terenului de 40%.

Se asigură 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.

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.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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 funcțiunile existente în zonă
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare în variantă de echipare centralizată.

4. REGLEMENTĂRI

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.G. în vigoare pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuire colectiva in ansambluri.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone construibile pentru **imobil S+P+3E cu mai multe apartamente si SAD**;

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

- spații verzi – conform HCL 62/2012 si PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023
- **regim de înălțime maxim S+P+3E, P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. Maxim = 1.5, H max. cornișă/atic 15 m, H max coama = 18 m.**
- asigurarea în sistem centralizat a utilităților necesare;

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	822,00mp	100,00%	822,00mp	100,00%
Zonă construibilă			327,00mp	39.78%
Spații verzi			329,00mp	40.00%
Platf. circ. interne, parcaje			166,00mp	20.22%
Total	**822,00mp**	**100,00%**	**822,00mp**	**100,00%**

Se prevede amplasarea pe sit a unui imobil pentru locuire colectiva în regim S+P+3E, platforme, accesuri și parcări. Accesul auto propus este din strada Silistra. Zonele verzi propuse pe teren se vor amenaja peisagistic cu plantații ornamentale.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de fondul construit existent în zonă, urmărindu-se integrarea proiectului propus. Investiția propusă se înscrie în dezvoltarea zonei, prin realizarea unui imobil similar cu cele existente în zonă.

FUNCȚIUNE

Funcțiunea clădirii propuse este rezidențială, respectiv locuire colectiva.

Se prevăd zone speciale pentru spatii verzi în procent de 40%.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face cu respectarea aliniamentului și a zonei construibile propuse prin planșa de Reglementari urbanistice U02.

Se pot amplasa în afara zonei construibile: balcoane, împrejmuiri, instalații edilitare, circulații carosabile și pietonale, parcaje.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății actualizat. Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare. În acest sens, este prezentat și un studiu de însorire care arată că propunerea făcută respectă reglementările legale în vigoare.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a necesarului de parcaje.

Amplasarea pe parcelă se va face conform prevederilor din PUG-ul aprobat prin HCL 457/2023 cu respectarea distanțelor după cum urmează:

Amplasarea fata de aliniament: Aliniamentul existent se va conserva, astfel clădirea se va alinia la frontul stradal.

Amplasarea fata de limitele laterale: Retragerea minima fata de limita sudica va fi de 6.50 m, iar fata de limita nordica minim 8.5m

Amplasarea fata de limita posterioara: Retragerea minima fata de limita posterioara va fi de 7.5m.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela se va face respectând distanta minima de H/2 măsurata la cornișa superioara sau la atic in punctul maxim.

Se vor respecta normele în vigoare.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcția propusă este rețeaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de S.C. AQUATIM

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

S.A..

Parcela se va branșa la conducta de alimentare cu apă existentă pe str. Silistra. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apa se va echipa cu cămine de vizitare.

Pe branșamentul de apa, la intrarea pe parcelă, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplasează un cămin de apometru.

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate in intravilanul municipiului Timișoara este de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara. (aflat in administrarea S.C. AQUATIM S.A. si existent pe str. Silistra).

Pe rețeaua de canalizare există cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va funcționa gravitațional.

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

c. Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe acoperișuri si drumuri rămân pe terenul aflat în proprietate.

Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

d. Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a construcției noi se asigură din rețeaua existentă situată în perimetrul obiectivului studiat.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

e. Telecomunicații si televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonele învecinate. De la aceste rețele se va realiza branșament individual la obiectivul studiat.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

f. Gospodărie comunală

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.

PROTECTIA MEDIULUI

Activitățile propuse pe amplasamentul studiat sunt de tip rezidențial.

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 problematicii 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.

- Se prevede un minim de 40% din suprafața privată ocupată de spații verzi.
- 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.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

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

- condiții de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubrizare 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 salubrizare aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor 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;

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

- La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.
- Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.
- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura 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.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

- La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări 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

TIMIŞOARA 300194, str. Brasov nr 8 ap.5, tel. 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIŞOARA

producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, 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 parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

- Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

- La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

COSTURI ŞI CONSECINŢE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIŢIEI

Prin planul urbanistic de detaliu ce face obiectul acestei documentații, eventualele costuri care pot apărea (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale, daca este cazul), vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.D.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Întocmit,
Arh. Emanuel TAMAȘ

Sef proiect
Arh. Dragos BOGAN