

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 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 TIMIȘOARA



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
**CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,**  
 str. Ion Stoia UDREA F.N., C.F. 443763, Timișoara,  
 S teren - 285 m<sup>2</sup>

Beneficiar:

ȘELARIU Constantin Mihai

Proiectant general:

S.C. ATELIER CAAD S.R.L., Arh. Dragoș BOCAN

Data elaborării:

mai 2019

Pr. nr.:

348/2018

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.

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 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 TIMIȘOARA





## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

<b>Proiectant general:</b>	<b>S.C. Atelier CAAD S.R.L.</b>
Coordonator proiect:	Arh. Dragoș BOCAN
Arhitectură și urbanism:	<b>S.C. Atelier CAAD S.R.L.</b>
	Arh. Dragoș BOCAN
	Arh. Emanuel Tamaș
Edilitare – apă canal:	<b>S.C. PRO WASSER AT S.R.L.</b>
	Roxana MATEI
Edilitare – electrice:	<b>S.C. CAPABIL S.R.L.</b>
	Ing. Adrian ULEU
Lucrări rutiere, drumuri:	<b>S.C. PATH'S ROUT S.R.L.</b>
	Ing. Dan PERCEC

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 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 TIMIȘOARA



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 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 TIMIȘOARA



## BORDEROU

Foaie de capăt  
Lista de responsabilități  
Borderou

Anexe:  
Certificat de urbanism nr. 464 din 15.02.2019  
Extras C.F. 443763, Timișoara  
C.I. beneficiar

Documentație conform ghid metodologic P.U.D. (ordin MLPAT 37/N/2000)

### PIESE DESENATE

Planșa U00 Plan de încadrare, Plan de situație	sc.1:5000, sc.1:500
Planșa U00' Plan de Încadrare în PUD în vigoare aprobat cu H.C.L. 18/2001	
Planșa U01 Situația existentă	sc.1:500
Planșa U02 Reglementări urbanistice	sc.1:500
Planșa U03 Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:500
Planșa U05 Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:500
Planșa U06 Imagini tridimensionale non-tehnice, Studiu de însorire	

### PIESE SCRISE

Memoriu justificativ  
1. Introducere  
2. Încadrare în zonă  
3. Situația existentă  
4. Reglementări  
5. Concluzii - măsuri în continuare



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU <b>CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,</b> str. Ion Stoia UDREA F.N., C.F. 443763, Timișoara, S teren - 285 m <sup>2</sup>
<b>Beneficiar:</b>	ȘELARIU Constantin Mihai
<b>Proiectant general:</b>	S.C. ATELIER CAAD S.R.L.
<b>Data elaborării:</b>	mai 2019
<b>Proiect nr.:</b>	348/2018

#### OBIECTUL P.U.D.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului **CASĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E**, str. Ion Stoia UDREA F.N., C.F. 443763, Timișoara, S teren - 285 m<sup>2</sup>.

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea amplasării unei case pentru două familii pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Ion Stoia Udrea nr. F.N.

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. 464 din 15.02.2019 beneficiar Șelariu Constantin Mihai.**

Conform PUD aprobat prin HCL 18/2001 "Locuințe Muzicescu – Calea Urseni,, preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – terenul este situat în intravilan – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime D+P+M – D+P+2E+M, P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 2, spații verzi conform HCL 62/2012.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018.
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- 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;

**Pr. nr. 348/2018 – PUD – CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,**

**Amplasament:** str. Ion Stoia UDREA F.N., C.F. 443763, Timișoara, S teren - 285 m<sup>2</sup>, **Beneficiar:** ȘELARIU Constantin Mihai  
MEMORIU JUSTIFICATIV



- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin ordinul MLPAT 37/N/2000.

În zona amplasamentului studiat s-au elaborat și aprobat următoarele:

- P.U.Z. „Lidia – Muzicescu – Martirilor – Urseni”, aprobat cu HCL 91/1998  
- Plan Urbanistic de Detaliu "Locuințe Muzicescu – calea Urseni", intravilan municipiului Timișoara (HCL 18/2001)

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului este potrivită pentru realizarea unei case
- parcela studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuință unifamilială, cu regim redus de înălțime P+1E**, în concordanță cu construcțiile vecine existente deja în zonă, în intravilanul municipiului Timișoara;

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic de detaliu se află în partea de sud-est a municipiului Timișoara, cu acces de pe strada Ion Stoia Udrea.

Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

P.U.D.-ul în vigoare pentru această zonă propune zonă locuințe și funcțiuni complementare.

#### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela este situată în sud-estul municipiului Timișoara, amplasat în dreaptă față de Calea Martirilor. Vecinătățile sunt:

- la nord, str. Ion Stoia Udrea.
- la sud, parcelă privată cu casă existentă, apoi parcela cu Biserica Ortodoxă Română și str. Muzicescu
- la vest parcelă privată cu casă (autorizată cu AC nr. 917/2017 în curs de execuție) și str. Tosca
- la est parcelă privată cu casă existentă.

Suprafața terenului este de **285 m<sup>2</sup>**.

#### **Vecinătățile sunt:**

- La Nord, peste strada Ion Stoia Udrea – parcelă de locuințe liberă de construcții, – distanța minimă față de cea mai apropiată construcție fiind pe direcția nord-est de 16,22 m
- La Vest, parcelă privată cu casă în construcție, la o distanță minimă de 9,12 m
- La Sud, parcelă privată cu casă existentă, la o distanță minimă de 7,82 m
- La Est, parcelă privată cu casă existentă, la o distanță minimă de 1,81 m

#### 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 ades 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

**Pr. nr. 348/2018 – PUD – CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,**

**Amplasament:** str. Ion Stoia UDREA F.N., C.F. 443763, Timișoara, S teren - 285 m2, **Beneficiar:** ȘELARIU Constantin Mihai  
MEMORIU JUSTIFICATIV





- 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/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118cal/m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

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 2,5-3,5 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00 m.

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

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

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

## **CIRCULAȚIA**

În prezent accesul pe parcelă se poate face din str. Ion Stoia Udrea.

## **OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul studiat are suprafața totală de 285 m<sup>2</sup>:

- C.F. 443763,  $S_{\text{teren}} = 285$  m<sup>2</sup> proprietari Șelariu Constantin Mihai și soția Șelariu Grațiela Valeria

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) străzile Ion Stoia Udrea, Tosca și Muzicescu.

În stadiul actual, nu există zone publice de spațiu verde amenajat, în afară de cele de aliniament.

Nu există riscuri naturale în zonă.

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 Ion Stoia Udrea, Tosca și Muzicescu. Accesul la parcelă se poate face direct din str. Ion Stoia Udrea.

- 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 există 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 TELEKOM.

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, 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. și P.U.D. în vigoare pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe individuale și colective.

### **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, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Intervențiile urbanistice propuse au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone construibile pentru **o casă pentru unifamilială**;

- spații verzi – conform HCL 62/2012

- **regim de înălțime maxim P+1E, P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. Maxim = 0.8, H max.**

**cornișă/atic 7 m;**

- asigurarea în sistem centralizat a utilităților necesare;

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situția existentă		Situția propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	285,00mp	100,00%	285,00mp	100,00%
Zonă construibilă			114,00mp	40.00%
Spații verzi			108,00mp	38.00%
Platf. circ. interne, parcaje			63,00mp	22.00%
<b>Total</b>	<b>285,00mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>285,00mp</b>	<b>100,00%</b>



Se prevede amplasarea pe sit a unui imobil pentru o casă unifamilială în regim P+1E, platforme, accese și parcări. Accesul auto propus este din strada Ion Stoia Udrea. Zonele verzi propuse pe teren se vor amenaja peisagistic, cu prevederea de alei pietonale, locuri de odihnă și 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.

Se prevăd zone speciale pentru spații verzi în procent de cel puțin 30%.

## **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 U02.

Se pot amplasa în afara zonei construibile: împrejurimi, 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 și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a necesarului de parcaje.

Amplasarea pe parcelă se va face conform prevederilor din PUD-ul aprobat prin HCL 18/2001 cu respectarea distanței minime de 3 m față de aliniament, 2 m față de limitele laterale și respectiv 6 m față de limita posterioară a parcelei

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 în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A..

Parcela se va brânșa la conducta de alimentare cu apă existentă pe str. Ion Stoia Udrea. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vizitare.

Pe brânșamentul de apă, 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 în 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 în administrarea S.C. AQUATIM S.A. și existent pe str. Ion Stoia Udrea).

Pe rețeaua de canalizare există cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe 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 și 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 și 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 bransament 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 problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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 30% 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 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 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.

### **SĂNĂTATEA POPULATIEI**

**Pr. nr. 348/2018 – PUD – CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,**

**Amplasament:** str. Ion Stoia UDREA F.N., C.F. 443763, Timișoara, S teren - 285 m2, **Beneficiar:** ȘELARIU Constantin Mihai  
MEMORIU JUSTIFICATIV



- 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 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 parcare a 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

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 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 TIMIȘOARA



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 ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI**

Prin planul urbanistic de detaliu ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), care 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 TAMĂȘ

Șef proiect  
Arh. Dragoș BOCAN