



**DEKAGON STUDIO SRL**

Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015

C.U.I.: RO34992612

Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19

Loc. Timisoara, Jud. Timis

Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.: **196 / 2022**

Faza: **P.U.D.**

Beneficiari: **ANHELIUC GELU SI SOTIA  
ANHELIUC RODICA**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE CASA  
UNIFAMILIALA IN REGIM DE  
INALTIME P+1E**

## **DOCUMENTATIE P.U.D.**

### **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E**

JUDEȚUL TIMIS, INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA,  
CF NR. 453475, NR. CAD. 453475



**DEKAGON STUDIO SRL**  
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015  
C.U.I.: RO34992612  
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19  
Loc. Timisoara, Jud. Timis  
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.: **196 / 2022**  
Faza: **P.U.D.**  
Beneficiari: **ANHELIUC GELU SI SOTIA  
ANHELIUC RODICA**  
Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE CASA  
UNIFAMILIALA IN REGIM DE  
INALTIME P+1E**

---

## FOAIE DE CAPĂT

<b>Proiect nr.</b>	<b>196 / 2022</b>
<b>Proiectant general</b>	<b>DEKAGON STUDIO SRL – arh. LEHACI ALEXANDRU</b>
<b>Faza</b>	<b>P.U.D.</b>
<b>Denumirea proiectului</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E</b>
<b>Amplasament</b>	<b>JUDEȚUL TIMIS, INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475</b>
<b>Beneficiari</b>	<b>ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA</b>
<b>Data elaborarii</b>	<b>SEPTEMBRIE 2022</b>



**DEKAGON STUDIO SRL**

Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015

C.U.I.: RO34992612

Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19

Loc. Timisoara, Jud. Timis

Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.: **196 / 2022**

Faza: **P.U.D.**

Beneficiari: **ANHELIUC GELU SI SOTIA  
ANHELIUC RODICA**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE CASA  
UNIFAMILIALA IN REGIM DE  
INALTIME P+1E**

---

## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

**Sef proiect**

**DEKAGON STUDIO SRL - arh. ALEXANDRU LEHACI**

**Proiectare de arhitectură**

**DEKAGON STUDIO SRL - arh. ALEXANDRU LEHACI**

**Specialist RUR**

**DEKAGON STUDIO SRL - arh. GABRIEL BALAN**

Întocmit:  
**arh. ALEXANDRU LEHACI**

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

---

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E</b>
Faza proiect:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
Amplasament:	<b>JUDEȚUL TIMIS, INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475</b>
Beneficiari:	<b>ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA</b>
Sef proiect	<b>DEKAGON STUDIO SRL - arh. Alexandru LEHACI</b>
Proiectare de arhitectură	<b>DEKAGON STUDIO SRL - arh. Alexandru LEHACI</b>
Urbanism	<b>DEKAGON STUDIO SRL - arh. Gabriel BALAN</b>
Data:	<b>SEPTEMBRIE 2022</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: **P.U.D. – CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E, intravilan municipiul Timisoara, judetul Timis, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475 pe o suprafață de 997 m<sup>2</sup>.**

Prezenta documentație la nivel de plan urbanistic de detaliu își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru amplasarea unui imobil cu funcțiune de locuire individuală, pe terenul situat în județul Timiș, Timișoara, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :

- la nord-est parcela proprietate privata, aflata in intravilan.

- la nord-vest strada cu profil de 8.00 m reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 90/30.03.2004.
- la vest si la sud-vest parcele proprietate privata, aflate in intravilan.
- la sud-est zona verde existenta cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente (daca este cazul).

Terenul este proprietate privata a persoanelor fizice Anheliuc Gelu si sotia Anheliuc Rodica conform extras de Carte Funciara nr. 453475, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timis.

Conform certificatului de urbanism nr. 256 / 01.02.2022, emis de Primaria Municipiului Timisoara :

- **REGIMUL JURIDIC:** Teren arabil intravilan – proprietatea lui Anheliuc Gelu si sotia Anheliuc Rodica, imobil ce nu este inclus in listele monumentelor istorice si / sau ale naturii sau in zona de protectie ale acestora.
- **REGIMUL ECONOMIC:** Situatie existenta : Teren intravilan, aflat in municipiul Timisoara, destinatie conform PUG Timisoara in vigoare – zona locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, teren situat in vecinatatea obiectivelor militare.  
situatia propusa: *PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E*
- **REGIMUL TEHNIC:** Se va intocmi o documentatie P.U.D. *CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E*, corelat cu PUG Timisoara in vigoare aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, precum si alte documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona.

**Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului in baza Certificatului de Urbanism nr. 256 / 01.02.2022, emis de Primaria Municipiului Timisoara**

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Incadrarea in localitate**

Terenul, proprietate privata a persoanelor Anheliuc Gelu si sotia Anheliuc Rodica, actualmente este teren intravilan situat in municipiul Timisoara, cu suprafata totala de 997 mp.

Parcela care face obiectul PUD, are forma neregulata, relativ rectangulara. Laturile scurte sunt spre nord si sud, iar laturile lungi sunt spre est si vest.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord a orașului Timișoara, având destinația de zonă locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare conform PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

În zonă studiată sunt în principal locuințe individuale, în regim de înălțime de până la P+1E+M.

### **2.2. Surse documentare, concluzii din documentatii deja aprobate**

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat si respectat 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 Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, unde terenul este încadrat ca zona locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim de inaltime maxim P+2E, POT maxim = 40%.

▪ P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 90 / 30.03.2004 - P.U.Z. Calea Lipovei - Strada Armoniei", Timișoara in cadrul caruia pentru zona de locuinte si functiuni complementare (in care se încadreaza si parcela aferenta PUD) parametrii urbanistici de utilizare al terenului propusi sunt POT max = 40 % si CUT max = 0,80, iar regimul maxim de înaltime este S+P+2E+M.

▪ O.M.S. 119/2014;

▪ Codul civil si legislatia in vigoare;

▪ Ridicare topografică;

▪ Planul Urbanistic General Timișoara in lucru - încadrat in zona de urbanizare ULI – locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici.

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicata;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;

- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;

- O.M.S. 331/2001 privind igiena si sanatatea populatiei;

- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Protectia Mediului, MLPAT;

- Codul Civil;

- Hotararea nr. 1076/08.07.2066 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu H.G. nr. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

### **2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. – nu e cazul**

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Amplasamentul studiat se află in proximitatea strazii Tudor Arghezi din Timisoara – strada cu profil stradal de 10.50 m, cu 2 benzi de circulatie, terenul fiind accesibil pietonal și auto de pe latura sa de nord-vest, prin intermediul unei fundaturi cu 2 benzi de circulatie si cu profil stradal de 8.00 m ce este legata in mod direct de strada Tudor Arghezi.

### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat are suprafata totala de 997 mp., inregistrat in C.F. nr. 423475, avand nr.Cad. 423475.

Terenul studiat in cadrul P.U.D. se situeaza in partea de nord a orasului Timisoara, avand destinatia de zona locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare conform PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

Terenul ce face obiectul P.U.D. are urmatoarele vecinatati :

- o la nord-est parcela proprietate privata, aflata in intravilan, lipsita de constructii.
- o la nord-vest strada cu profil de 8.00 m reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 90/30.03.2004.
- o la vest si la sud-vest parcele proprietate privata, aflate in intravilan, locuinte P+M, P+1E, respectiv P+1E+M.
- o la sud-est zona verde existenta cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

Constructii existente si distanta fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat:

- o la nord-est pe parcela proprietate privata, aflata in intravilan, nu exista la momentul actual nicio constructie.
- o la vest la o distanta de 2.00 m fata de limita laterala a terenului ce face obiectul PUD este un imobil de locuire individuala construit, cu regim de inaltime P+M.
- o la sud-vest la o distanta de min. 2.26 m fata de limita posterioara a terenului ce face obiectul PUD este un imobil de locuire individuala construit, cu regim de inaltime P+1E+M.

**Amplasarea constructiilor pe parcela respecta normele de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii „Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.”**

### **3.3. Suprafete de teren construite si libere**

In prezent zona studiată are functiune de locuire si pe teren nu exista constructii.

Nu sunt prezente plantatiile de arbori sau arbushti pe teren, care necesita a fi mentinute sau refacute, in functie de mobilarea propusa.

### **3.4. Caracterul zonei, destinatia cladirilor, aspectul arhitectural si urbanistic**

Terenul studiat se afla in zona de nord a municipiului Timisoara, ce se doreste a fi dezvoltata in mare parte cu functiunea de locuire (individuala sau colectiva cu functiuni mixte), in prezent o mare parte a terenurilor din jur au deja constructii, ce gazduiesc case unifamiliale cu regimuri de inaltime diferite – P, P+1E, P+M, P+1E+M.

Prin Planul Urbanistic General Timisoara in lucru, terenul este incadrat in zona de urbanizare ULI – locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici.

### **3.5. Proprietatea asupra terenurilor**

Terenul, proprietate privata a persoanelor Anheluc Gelu si sotia Anheluc Rodica, actualmente este teren intravilan situat in municipiul Timisoara, cu suprafata totala de 997 mp si este inregistrat in C.F. nr. 423475, avand nr.Cad. 423475.

### 3.6. Caracteristici geotehnice ale terenului

Pe amplasament, în acest moment, nu exista elementele ce pot fi interceptate ca fiind accidente de teren. Zona este amplasata pe teren relativ orizontal. Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80 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.

### 3.7. Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la concluzia ca s-a conturat o zona pentru locuinte individuale si a unor functiuni complementare locuirii. Starea acestor locuințe este, în general, bună, deoarece aceasta zona este una in curs de dezvoltare, casele fiind nu demult construite.

### 3.8. Echiparea edilitara existenta

Zona în care se află amplasamentul studiat are echipamentele edilitare subterane și supraterane necesare alimentării cu apă – canal, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc. Parcela care face obiectul studiului este echipată cu bransamentele necesare alimentării cu utilități urbane edilitare. La faza de proiectare DTAC se va stabili dacă aceste bransamente au capacitatea necesară asigurării utilităților furnizate, în raport cu noua construcție și cu funcțiunile propuse.

#### a) Alimentare cu apa potabila

In prezent, terenul proprietate privata, nu este traversat de retele de utilitati publice de alimentare cu apa, canalizare sau gaz metan.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare potabila a localitatii, cu avizul furnizorului de apa.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza prin racordarea la rețeaua de apa existenta, cu camin apometru amplasat in incinta proprietatii.

#### b) Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea centralizata de alimentare cu gaze naturale. Obiectivul propus va fi racordat la rețeaua centralizata de furnizare de gaza naturale, cu avizul furnizorului.



#### c) Canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare menajera a localitatii.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare pluviala a localitatii.

#### d) Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua electrica existenta in vecinatate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului. Se va tine cont de limitarile impuse de avizator. Pentru identificarea eventualelor retele invecinate, se va solicita avizul furnizorilor S.C. E DISTRIBUTIE BANAT S.A. si TRANSELECTRICE S.A.

e) Alimentare cu energie termica – se va realiza in regim propriu.

#### f) Telecomunicatii

Se vor utiliza retelele de telefonie existente in zona. Pentru stabilirea pozitiei retelelor de telecomunicatii, se vor solicita avize de la detinatorii retelelor de telecomunicatii din zona – Telekom si Orange.

#### g) Gospodarire comunală

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

## **4. REGLEMENTARI URBANISTICE**

### **4.1. Obiective solicitate prin tema program**

Prin tema de proiect elaborată de către beneficiar, se cere elaborarea unui proiect pentru construirea unei case unifamiliale in regim de inaltime P+1E cu garaj inclus, aceasta urmand a se amplasa in zona edificabila propusa conform plansei U02 REGLEMENTARI URBANISTICE si se va tine cont de urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate :

- Retragerea fata de limita nord-estica: 3.00 m fata de parcela proprietate privata invecinata, valabila atat pentru retragerea limitei parterului, cat si pentru retragerea limitei etajului.
- Retragerea fata de limita nord-estica: 5.00 m fata de drumul domeniu public de acces pe parcela, valabila atat pentru retragerea limitei parterului, cat si pentru retragerea limitei etajului.
- Retragerea fata de limita nord-estica: 4.40 m fata de drumul domeniu public de acces pe parcela (pentru limita parterului) si respectiv 2.85 m pentru limita etajului.
- Retragerea fata de limita nord-vestica: 3.50 m, valabil atat pentru retragerea limitei de parter si etaj fata de drumul de acces pe parcela, cat si pentru retragerea acestora fata de parcela proprietate privata invecinata, cu imobil P+M.

- Retragera fata de limita sud-vestica: minim 14.03 m valabila pentru retragerea limitei parterului si respectiv minim 11.03 m valabila pentru retragerea limitei etajului.
- Retragera fata de limita sud-estica: minim 6.50 m valabila pentru atat pentru retragerea limitei parterului cat si pentru retragerea limitei etajului.

Prin certificatul de urbanism nr. 256 din 01.02.2022 emis de Primăria Municipiului Timișoara se cere elaborea unei documentații PUD. Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a proiectului pentru construirea unei case unifamiliale în regim de înălțime P+1E cu garaj inclus, rezolvând problemele legate de compoziția urbanistică cu restricțiile specifice impuse de lege, accesele, traseele pietonale și auto, cât și organizarea și amenajarea suprafeței de teren disponibil.

Scopul principal al documentației este de a face posibilă integrarea proiectului în sit, în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să aducă un aport pozitiv atât de scurtă durată cât și pe termen lung; contribuind la generarea de țesut urban sănătos, ce stimulează dezvoltarea urbană și socială.

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Amplasarea construcțiilor pe parcela se va încadra în zona edificabilă propusă conform planșa U02 REGULAMENTAR URBANISTICE.

Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate la nivel formal pe parcela, acest fapt realizându-se prin amplasarea corectă a clădirii P+1E cu garaj inclus. Astfel, obiectul propus are în vedere cerințele funcționării precum și cerințele regulamentului de urbanism, indici urbanistici și accesuri.

Se va păstra accesul auto existent pe parcela (pe latura nord-vestică) din strada cu profil de 8.00m cu 2 benzi de circulație, ce face legătura cu strada Tudor Arghezi și se va asigura o cale de acces pietonal în proximitatea acestuia.

Vor fi asigurate 2 locuri de parcare în incinta terenului în garajul propus.

Finisajul fațadelor va fi realizată cu materiale de bună calitate și pe cât posibil naturale și/sau cu materiale locale.

#### **4.3. Lucrări rutiere**

Pentru realizarea și funcționarea investiției propuse nu se prevăd a se realiza lucrări rutiere legate de accesul din strada cu profil de 8.00 m cu 2 benzi de circulație, ce face legătura cu strada Tudor Arghezi. Accesul există și nu poate fi modificat sau obturat fiind obligatoriu pentru legătura cu domeniul public.

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto**

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinați de: amplasarea pe sit și poziția sitului în municipiul Timișoara. Distanțele minime față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale sitului sunt respectate iar accesul auto se menține prin partea de nord-vest a parcelei, accesul pietonal fiind posibil deasemenea în proximitatea accesului auto, pe latura nord-vestică.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „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.

#### **4.5. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Circulația pietonală și carosabilă pe teren este realizată prin accesul auto existent și accesul pietonal de pe latura nord-vestica a parcelei.

#### **4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Pe parcela ce face obiectul PUD se va realiza o zona verde de 50% din suprafata parcelei conform H.C.L. 289/21.06.2022.

#### **4.7. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii**

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisageră și plantări de arbori. Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și transportate de către un operator economic autorizat pentru colectarea, transportul și depozitarea/incinerarea (daca e cazul) a deșeurilor rezultate din lucrare.

Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți.

Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier, se va stabili, de așa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei.

#### **4.8. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisager prin plantarea de gazon, arbori și arbuști.

#### **4.9. Profile transversale caracteristice. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Propunerea va ține cont de profilul actual al strazii cu profil de 8.00 m existenta, din cadrul careia se va realiza circulatia auto ce va deservi locuinta unifamiliala P+1E propusa.

Terenul din cadrul P.U.D. se afla pe un teren ce nu necesita sistematizare verticala.

#### **4.10 Regimul de construire (alinierea și înaltimea construcțiilor, POT, CUT)**

Construcțiile propuse prin PUD respectă amplasarea în teren prin retrageri adecvate față de vecinătăți.

Parcela în cauza este încadrată conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 în „Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare propusa” cu regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi și plantate min. 50% conform HCL nr. 289/21.06.2022.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, Art. 19:

„(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea

arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind: a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse; b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora; c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat; d) designul spațiilor publice; e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă; f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor; g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

(4) Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.”

**Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2020 prelungit prin HCL nr. 619/2018, parcela studiată este încadrată în „Zona de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare propuse” și are următorii indici urbanistici :**

- Regim de înălțime maxim P+2E
- P.O.T.maxim 40%
- Spații verzi și plantate min. 50% conform HCL nr. 289/21.06.2022

**Propunerea prin prezentul proiect este de locuire unifamilială și propune următorii indici urbanistici :**

- Suprafața teren = 997 mp
- P.O.T.max = 40%
- C.U.T. max = 0.8
- Spații verzi și plantate min. 50% conform HCL nr. 289/21.06.2022
- Regim de înălțime: locuința unifamilială - P+1E cu garaj inclus
- H<sub>MAX CORNISA</sub> = 8.00 m
- H<sub>MAX COAMA</sub> = 10.50 m

**BILANT TERITORIAL IN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE PRIVATA**

PARCELA STUDIATA	S. TEREN – CONF. CF.	S. TEREN – CONF. MAS.
	mp	mp
<b>CF nr. 423475</b>	997	997

BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	mp	%	mp	%
TERENUL REGLEMENTAT	997	100.00	997	100.00
LOCUINTA UNIFAMILIALA PROPUSA P+1E CU GARAJ INCLUS	0.00	0.00	398.80	40
ZONA VERDE	0.00	0.00	498.50	50
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME	0.00	0.00	99.7	10

#### 4.11. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare

##### Alimentare cu apa potabila

In prezent, terenul proprietate privata, nu este traversat de retele de utilitati publice de alimentare cu apa, canalizare sau gaz metan.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare potabila a localitatii, cu avizul furnizorului de apa.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza prin racordarea la rețeaua de apa existenta, cu camin apometru amplasat in incinta proprietatii.

##### Alimentare cu gaze naturale

In zona exista rețea centralizata de alimentare cu gaze naturale. Obiectivul propus va fi racordat la rețeaua centralizata de furnizare de gaza naturale, cu avizul furnizorului. Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin bransamentul existent la rețeaua de distribuție gaze naturale la parcela studiată.

##### Canalizare menajera si pluviala

Canalizarea menajera propusa în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat în administrarea S.C. AQUATIM S.A.).

Canalizarea menajera propusa în zona terenului studiat se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm. Canalizarea generala a zonei va funcționa gravitațional.

Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate spre rețeaua de canalizare menajera a localitatii.

Apele uzate ce provin de la utilaje tehnologice speciale, vor fi trecute prin filtre si se vor depozita in recipiente speciale, urmand sa fie predate unei forme specializate ce se ocupa cu ridicarea unor astfel de deseuri.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate si dirijate spre rețeaua de canalizare pluviala a localitatii.

##### Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua electrica existenta in vecinatate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului. Pentru identificarea eventualelor rețele invecinate, se va solicita avizul furnizorilor.

#### Alimentare cu energie termica

Asigurarea încălzirii clădirii, se va face prin sistem individual de încălzire cu centrală termică alimentată cu gaze naturale.

Sistemul de încălzire individual, selectat de beneficiar, pentru investiția propusă, în raport cu necesitățile sale, se va dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

#### Telecomunicatii

Se vor utiliza rețelele de telefonie existente în zona. Pentru stabilirea poziției rețelelor de telecomunicatii, se vor solicita avize de la detinatorii rețelelor de telecomunicatii din zona – Telekom si Orange.

#### Gospodarire comunala

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

### **4.12 Protectia mediului**

#### **- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Activitățile propuse prin această investiție nu sunt generatoare de poluare dacă se aplică prevederile legislației în vigoare. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

#### **- Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Terenul luat în studiu nu prezintă caracteristici geografice și morfologice care să presupună riscuri naturale directe.

#### **- Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi preluate în canalizarea stradală existentă care funcționează în sistem gravitațional, cu mod de descărcare în rețeaua de canalizare a strazilor adiacente.

#### **- Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la activitatea de locuire. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire. Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponul gestionat de primărie. Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau re folosire.

#### **- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi** Nu este cazul

#### **- Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se prevede realizarea unui spațiu verde în suprafață de min. 50 % din suprafața parcelei studiate.

#### **- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** Nu este cazul.

#### **- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban

#### **- Valorificarea potențialului turistic și balnear** Nu este cazul

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

Nu este cazul. Rețelele de utilități edilitare nu prezintă disfuncționalități



### **I. 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**

Odată cu dezvoltarea zonei se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban. Astfel, se dorește armonizarea funcțiilor propuse cu dezvoltarea inerentă. Amplasamentul se află în apropierea strazii Tudor Arghezi, a unei zone de locuire individuala pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

#### **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**

Prezentul P.U.D. se integrează în reglementările propuse prin Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2020 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

#### **c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural.**

În zona incintă sunt zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști). Prin implementarea planului se propune realizarea unei zone verzi de min. 50,00% și sistematizarea zonei în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

#### **d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform prezentului plan urbanistic de detaliu propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare: Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrădirea sitului 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 ulterioară a D.T.A.C. Antreprenorii 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.

#### **e) Managementul deșeurilor**

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., planul de eliminare al deșeurilor din construcții, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau re folosibile se vor valorifica.

Ulterior, după ridicarea imobilului, se va realiza o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, va fi împrejmuțată, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, va fi dimensionată pe baza

indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

#### **f) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

În cazul identificării de deseuri clasificate ca și periculoase conform H.G. 856-2002 acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

#### **g) Protecția calității apelor**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de reglementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002). Sistemul de alimentare cu apă va fi realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apă. Canalizarea va fi prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații. Apele pluviale colectate, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi P.V.C. se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

#### **h) Protecția calității aerului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 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.

#### **i) Protecția solului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminate, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate. Conform H.G. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

### **II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.



d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. 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

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită.

Folosirea terenului în mod intensiv Terenul studiat în suprafață de 997 mp are prevăzute spații verzi.

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

## **5. CONCLUZII**

În vederea elaborării documentației în cauză, s-a întocmit planul topografic de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, studiu realizat în sistem de coordonate Stereo 70, de către topograf autorizat de Oficiul Județean de Cadastru Timis.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că viitoarea locuința unifamilială propusă se integrează bine în zonă și că investiția care se dorește a se realiza este oportună dezvoltării zonei.

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 utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Specialist RUR,  
**arh. Gabriel BALAN**

Întocmit:  
**arh. Alexandru LEHACI**