



sc MINOA DESIGN srl
ARHITECTURA | DESIGN | URBANISM

Jud. Timis, com. Dumbravita
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
oanamanescu.arh@gmail.com

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect:	PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E , REALIZARE IMPREJMUIRE SI ACCES AUTO
Beneficiar:	NAVLIGU ISABELA DANIELA
Amplasament:	<i>jud. Timis, Mun. Timisoara, str. Ciocarliei , CF 416119</i>
Proiectant:	sc MINOA DESIGN srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	06-P / 2024
Data:	MAI 2024
Faza:	PUD

MEMORIU PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect: **PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E , REALIZARE IMPREJMUIRE SI ACCES AUTO**

Beneficiar: **NAVLIGU ISABELA DANIELA**

Amplasament: *jud. Timis, Mun. Timisoara, str. Ciocarliei , CF 416119*

Proiectant: sc MINOA DESIGN srl
Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7

Nr. proiect: 06-P / 2024

Data: MAI 2024

Faza: PUD

1.2 OBIECTUL LUCRARI

- Solicitari ale temei-program:

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarei **NAVLIGU ISABELA DANIELA**, in vederea reglementarii parcelei identificate prin *CF 416119*, amplasata in *jud. Timis, Mun. Timisoara, str. Ciocarliei*, pentru construirea unei locuinte unifamiliale in regim P+1E, accesuri si imprejmuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea si cu legislatia in vigoare;
- Modul de ocupare și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere pentru asigurarea accesurilor;
- Realizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- Amenajarea terenului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Prezenta documentatie PUD va stabili conditiile tehnice privind modul de realizare a investitiei. Reglementarile sunt realizate in baza analizei contextului social, cultural, urbanistic si arhitectural.

In acest sens a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 2406 / 03.08.2022 emis de Primăria Mun. Timisoara - prelungit.

II. INCADRAREA IN ZONA

2.1 AMPLASAMENT

Terenul studiat în cadrul acestei documentații se afla în cartierul Ronat, zona rezidentiala cu un fond învechit, construit între anii 1900–1960.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit.

Parcela se afla într-o zona predominant rezidentiala mixta, cu clădiri de locuit individuale și colective și servicii publice.

(i) Regimul juridic :

Terenul se află în jud. Timis, Mun. Timisoara si este identificat prin *CF 416119 Timisoara*.

Extras Carte funciară	Suprafață	Proprietar (drept real)
416119	580 mp	NAVLIGU ISABELA DANIELA

Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Teren intravilan. Drept de servitute de trecere cu piciorul și mașina asupra imobilului înscris în CF 416118 Timișoara - conform CF anexat.

(ii) Regimul Economic

Folosința actuală: teren intravilan, categoria curti-construcții, S=580 mp - conform CF anexat.

(iii) Regimul tehnic

Destinația conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zona de locuințe pentru 2 familii și funcțiuni complementare;

Destinația conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul studiat provine dintr-o dezmembrare si nu are reglementari in vigoare, amplasarea pe parcelă a construcțiilor propuse și conformarea arhitectural-volumetrică se vor face în baza unui PUD aprobat prin HCL.

CONDITII TEHNICE

PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002	PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023
<i>Utilizari admise</i>	
Zona de locuințe și funcțiuni complementare - Locuinte individuale - Locuințe cu maxim două unități locative pe parcela - Servicii complementare zonei de locuit	Liu // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban - Locuințe individuale și anexele acestora - Instituții publice pentru educație, sănătate și agrement. - Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

	- Servicii cu acces public (de proximitate) conform <i>Anexei 1</i>, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. - Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. - Comerț en detail cu suprafețe desfășurate sub 150 mp.
<i>Regim de inaltime</i>	
P+2E	(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama/atic=12.00m
<i>Procentul de ocupare al terenului</i>	
Max. 40%	Max. 35% (pentru cladiri de locuit)
<i>Coeficientul de utilizare al terenului</i>	
Max. 1.2	Max. 0.9 (pentru cladiri de locuit)
<i>Spatii verzi</i>	
Spatii verzi minim conform HCL nr. 289/2022	Min. 50%

2.3 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.D.

Studiu geotehnic, ridicare topografica.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULAȚIE

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura prin servitute (inscrisa în CF si vizata OCPI)

- *Intabulare, drept de SERVITUT Ede trecere cu piciorul si masina asupra imobilului inscris in cf.nr. 416118 Timisoara.*
- *Act Notarial nr. act de dezlipire, partaj si conventie privind constituirea unui drept de trecere, aut.sub nr.293, din 06/02/2013 emis de NP NOTINGHER TEODORA LUMINITA (documentatie avizata de OCPI Timis sub nr. 99435/2009);*

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Amplasamentul care a generat PUD are suprafața totală de 580 mp.

Incinta studiată se învecinează cu:

- la N – domeniu privat , teren liber de constructii – CF 438288;
Primele cladiri invecinate in partea de nord , locuinte colective in regim P+2E se afla o distanta de 17,15m.
- la E – domeniu privat , teren intravilan (cu constructie P+2E+M) – CF 416118 ;
Teren cu servitute pentru acces.
Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul si masina ,in favoarea proprietarilor imobilului inscris in cf.nr.416119 Timisoara.
Prima cladire invecinata, locuinta P+2E+M se afla o distanta de cca 18,90 m.
- la S – domeniu privat CF 427712 – teren intravilan, cu constructii (locuinta P si anexa)
Prima cladire invecinata, locuinta P se afla o distanta de cca 28,80 m.
- la V – domeniu privat CF 411843 – teren intravilan, cu constructii (locuinta P+1E+M) –

Prima cladire invecinata, locuinta P+1E+M se afla o distanta de 73,50 m de incinta studiata.

– domeniu privat CF 426233– teren intravilan, cu constructii (locuinta P+M) –

Prima cladire invecinata, locuinta P+M se afla o distanta de 60,30 m de incinta studiata.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

Indici urbanistici existenți

POT : 0.00%; CUT : 0;

3.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasamentul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

3.5 ECHIPAREA EDILITARA

Amplasamentul dispune de infrastructura edilitara în apropiere.

Exista drept de servitute pentru utilitati pe parcela invecinta, identificata prin CF 416118.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin PUD va fi stabilit în urma realizării proiectului tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți specializați.

Alimentare cu apa și canalizare menajera

Exista retea de apa si canalizare pe str. Ciocarliei.

Gaze naturale

Exista retea de gaze naturale pe str. Ciocarliei.

Energie electrica

Exista retea de electricitate pe str. Ciocarliei.

Termoficare

Exista retea de termoficare pe str. Ciocarliei.

Telefonie

Exista retea de telefonie pe str. Ciocarliei.

3.6 CARACTERUL ZONEI

Parcela studiata se afla în zona de nord-vest al orașului Timișoara, într-un cartier predominant rezidențial. Constructiile din zona terenului studiat sunt cu regim de inaltime mic, retrase la diverse distante fata de aliniament.

In prezent, exista cladiri rezidentiale (individuale, insiruite, semicolective, colective), in imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Destinația conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zona de locuințe pentru 2 familii și funcțiuni complementare;\

Destinația conform PUG aflat in vigoare, aprobat prin HCL nr. 457/2023 - Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;

Astfel, tinand cont de strategia de dezvoltare, prin prezenta documentatie este propusa reglementarea terenului in vederea construirii unei locuinte unifamiliale.

3.7 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Din punct de vedere geomorfologic, Timișoara este așezată în **Câmpia Timișului**, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc **depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri)** cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile ponțianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

Drept consecință a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață, pe teritoriul Timișoarei se produc și fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos. Fenomenul se evidențiază în cartierele Cetate și Elisabetin, dar și în alte părți unde s-au format crovuri (Ronaț).

Teritoriul zonei Timișoara dispune de o bogată **rețea hidrografică**, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor **Bega** și **Timiș**, celelalte râuri seacă adesea în timpul verii.

Timișoara se încadrează în **climatul temperat continental moderat**, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, **cu unele influențe submediteraneene și oceanice**.

Condițiile climatice din zona Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,1^{\circ}\text{C}$ – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$ la data de 24.01.1963;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$ la data de 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: $+10,6^{\circ}\text{C}$;

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Timișoara primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. **Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm**, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene. Regimul precipitațiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.

Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situează amplasamentul în **zona de tip climateric I**, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m = -20 \dots 0$. Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de **60 cm ... 70 cm**, conform STAS 6054 – 77.

Valoarea maximă a indicelui de îngheț este $I_{30}^{30} = 478$, valoarea medie pentru cele mai aspre trei ierni este $I_{30}^{30} = 429$, iar pentru cele mai aspre cinci ierni dintr-o perioadă de 30 ani este $I_{30}^{5/30} = 319$, conform STAS 1709/1 – 90, prin hărțile prezentate în fig. 3...5.

Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$.

Pe amplasamentul studiat nu există elemente naturale sau forme de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze organizarea urbanistică. Amplasamentul este liber de construcții.

Nu există în zonă riscuri naturale.

Pe incinta studiată nu există elemente naturale sau forme de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze organizarea urbanistică. Amplasamentul este liber de construcții.

IV. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Reglementările pentru obiectivul propus – *construire locuinta unifamiliala, accesuri, imprejurimi* - se pot face cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. nr. 2406 / 03.08.2022 emis de Primăria Mun. Timisoara pentru prezentul demers.

Consultarea populației se realizează conform prevederilor legale, iar în cazul unor opțiuni argumentate, acestea vor fi integrate în documentația de urbanism.

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

- FUNCTIONIUNE -UTILIZARI ADMISE

Se va respecta funcțiunea propusă prin PUG Timisoara, aflat în vigoare, aprobat prin HCL 457/2023.

Liu // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Se propune o singura locuinta unifamiliala In regim P+1E amplasata izolat.

Se admit funcțiuni terțiare aferente locuirii – cu respectarea RLU aferent PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023.

Se permite amplasarea unei a doua cladiri pe parcela doar cu funcțiunea de anexa (carport, casuta de gradina, bucatarie de vara, piscina) cu înălțimea maximă de 3m la coama/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipită de limita laterală/posterioară cu acordul vecinilor direct afectați.

- FUNCTIONIUNE -UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin PUG aprobat prin HCL 457/2023.

- OCUPAREA TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului propus : 35%

Coeficientul de utilizare al terenului propus : 0,7

- RETRAGERI/ALINIAMENT

Cladirea propusă – locuinta unifamiliala - se va amplasa conform planșa reglementări urbanistice, la o distanță de min. 8.00 m față de CF 416118.

- RETRAGERI/LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA

Cladirea propusă – locuinta unifamiliala - se va retrage obligatoriu față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Cladirea propusa – locuinta unifamiliala - se va retrage obligatoriu fata de limita posterioara cu o distanta minima egala inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt , dar nu mai putin de 10.00 m.

Anexa se va putea amplasa conform Cod Civil , cu conditia ca inaltimea acesteia sa nu depaseasca 3.00 m.

- **REGIM DE ÎNĂLȚIME/ H MAXIM**

Regimul maxim de înălțime admis este P+1E.

Hmax cornisa=7.50 m, Hmax coama/atic= 10,00m

- **SPATII VERZI**

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafete verzi de min. 50%.

4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE, INDICATORI URBANISTICI, BILANT TERRITORIAL

INDICI URBANISTICI EXISTENTI <i>(conform situatie existenta)</i>		INDICI URBANISTICI PROPUȘI <i>(conform situatie propusa)</i>			
POT					
0%		35%			
CUT					
0		0,7			
Regim de inaltime					
-		P+1E			
Inaltimea maxim a cladirilor					
-		Hmax cornisa=7,50 m, Hmax coama/atic=10,00 m			
Spatii verzi amenajate					
-		Min. 50%			
BILANT TERITORIAL					
FOLOSINTA		EXISTENT		PROPUȘ	
SUPRAFATA CONSTRUITA		0.00 mp (100%)		Max. 203 mp (35.00%)	
PLATFORME/ACCESE/PARCARI		0.00 mp (0%)		Max. 87 mp (15.00%)	
SPATIU VERDE amenajat la sol		0.00 mp (0%)		Max. 290 mp (50.00%)	
TOTAL – suprafata teren -		580 mp (100%)		580 mp (100%)	

4.4 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si ahitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, art.32)

Se propune armonizarea cu cadrul construit adiacent.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se va respecta RLU aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE.PARCAJE

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura prin servitute (înscrisa în CF și vizată OCPI)

- *Intabulare, drept de SERVITUT Ede trecere cu piciorul și masina asupra imobilului înscris în cf.nr. 416118 Timisoara.*
- *Act Notarial nr. act de dezlipire, partaj și convenție privind constituirea unui drept de trecere, aut.sub nr.293, din 06/02/2013 emis de NP NOTINGHER TEODORA LUMINITA (documentație avizată de OCPI Timis sub nr. 99435/2009);*

Prin excepție, pentru situațiile existente la data intrării în vigoare a P.U.G., se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Parcela va avea un singur acces auto (3,00 m) și un singur acces pietonal.

Necesarul de parcaje va fi determinat conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare/ unitate locativă.

4.6 SOLUTII PENTRU DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spre caile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantatii înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

4.7 PROTECTIA MEDIULUI

Se vor crea condiții favorabile de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra întregii comunități.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

(Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

- a) **gradul în care planul sau programul 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;**

Parcela care a generat prezentul PUD are suprafața totală de 580 mp și se află în intravilanul Mun. Timisoara.

Pentru protecția mediului, se vor respecta normele în vigoare cu privire la sistemul de canalizare-apele uzate menajere și apele pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii ce pot provoca stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

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

Nu sunt identificate influențe negative asupra altor planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau derivă din ele. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

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

Pentru respectarea principiilor dezvoltării durabile, s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire și funcțiuni mixte aferente, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural corelat cu funcțiunea propusă. Se va avea în vedere asigurarea de spații verzi de min. 50% din suprafața totală a terenului studiat.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Se estimează că lucrările de construire vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea nu va afecta ecosistemul. Influența asupra mediului este împărțită în două faze, prima fază este cea de construcție și apoi cea de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați :

- **protecția calității apelor**: în prezent terenul studiat nu are instalații de alimentare cu apă potabilă. Consumul de apă va consta în consum menajer și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al orașului.
- **canalizare** : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un bazin de retenție, iar apele menajere să fie preluate de rețeaua de canalizare a orașului.

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 107/1996 - legea Apelor și întreaga legislație aflată în vigoare.

-
- **protecția aerului** : Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire+funcțiuni complementare zonei de locuit.

Activitatea de construcție va putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

- surse staționare nedirijate: nu există;
- surse staționare dirijate: obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat;
- surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor** : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Activitățile de construcție implică producerea de emisii sonore aferente activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **protecția împotriva radiațiilor** : Nu este cazul. Nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

- **protecția solului și subsolului** : suprafețele vor fi amenajate fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 137/1995 privind Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **protecția ecosistemelor terestre și acvatice** : Nu este cazul. În zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice.

- **protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public** : Noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei, din punct de vedere economic, social și ecologic.

- **gospodărirea deșeurilor generate de amplasament**: activitatea șantierelor va duce la producerea de deseuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de deseuri. Acestea vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să se predea spre

refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Conform OMS 119/2014 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalăre și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; La parterul clădirii de locuit se pot amplasa camere speciale pentru depozitarea deșeurilor.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea **Legii nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** : nu este cazul.

În cazul identificării pe amplasament, pe parcursul lucrărilor de construire, a deșeurilor clasificate ca periculoase, se vor lua măsuri conform legislației în vigoare.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile.

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Propunerea nu influențează negativ așezările umane și nu se desfășoară activități cu impact asupra sănătății populației. Se va respecta legislația de mediu în toate domeniile, normele sanitare, normele de protecție a muncii, PSI.

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

Nu este cazul. Amplasamentul este redus ca dimensiuni, iar efectele sale sunt doar la nivelul zonei.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu sunt identificate caracteristici naturale speciale sau ca parte a patrimoniului cultural.

Prin propunere, clădire rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii, nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

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

Nu este cazul. În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare.

Conform Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate : nu există zone protejate în vecinătatea amplasamentului. Conform OUG 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice: în apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie specială de conservare.

4.8 ECHIPAREA EDILITARĂ

Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc).

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinate colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

In prezent, pe str. Ciocarliei exista retele publice de alimentare cu apa si retele de canalizare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a loc. Timisoara existenta pe str. Ciocarliei, Ø125 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

In incintele zonei studiate in PUZ se realizează două retele de apă independente:

- o retea de apa potabila, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, L=10 m legata prin bransamente la reseaua existenta ;

Conducta de apa propusa in incinta va alimenta cu apa consumatorii incintei.

La fiecare parcelă se propune cate un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. loc. Timisoara existenta pe str. Ciocarliei, prin conducta cu D=500 mm existenta.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse vor fi preluate de conducte menajere de incinta si descarcate in cate o statie de pompare ape uzate menajere.

Pe reseaua de canalizare din incinta se vor monta camine de vizitare amplasate la intersectii, la schimbarea de directie si de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si o statie de pompare.

Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational si sub presiune.

Apele uzate sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe cladiri, drumuri si parcuri vor fi colectate separat, pentru fiecare incinta de cate o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC, trecute prin cate un separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazine de retentie propuse spre amplasare in zona verde.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

In prezent, pe str. Ciocarliei exista retele publice de electrizitate si gaze naturale.

Alimentarea de baza cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la retelele electrice de interes public pentru transportul si distributia energiei electrice, in conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public.

Beneficiarul are obligatia de a obtine toate avizele din partea distribuitorului local de energie electrica.

Datele energetice stabilite in baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt urmatoarele:

Putere instalata : 50 kW;

Putere maxim absorbita : 25kW;

Coeficient de simultaneitate : $K_s - 0.5$;

Factor de putere mediu : 0.92;

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua LES 0.4kV exista pe strada.

Alimentarea cu energie electrica a parcelei studiate se va realiza din linia electrica de joasa tensiune, printr-o retea electrica subterana de joasa tensiune LES 0.4kV.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul local de energie electrica.

Retele de telecomunicatii

Bransamentul de fibra optica se va realiza din reseaua existenta pe strada.. Retelele de fibra optica se vor proteja in tuburi gofrate, montate ingropat la cota de -0.8m fata de cota finita a terenului sistematizat. Extinderea retelelor se va face de catre providerii de servicii.

Cladirea propusa va fi racordata la utilitatile orasului.

.4.9 IMPREJMUIRI

Se va respecta RLU aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,20 m .Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile împrejmuirilor se vor deschide fara a afecta spatiul public sau parcelele invecinate.

Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al constructiilor.

5.0 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Nu este cazul. Nu sunt propuse largiri ale drumurilor existente care sa influenteze terenul studiat in prezenta documentatie PUD.

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

5.1 SANATATEA POPULATIEI. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

Conform art. 3 din Anexa 1 la OMS 119/2014, cladirea propusa trebuie sa respecte distantele legale pana la cladirile invecinate, astfel incat sa asigure orele impuse de insorire (min. 1+ 1/2 ore) pentru incaperile de locuit din locuintele invecinate, in perioada solstitiului de iarna.

1. 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.
2. 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.
 3. Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.
 4. 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.
 5. 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).
 6. 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 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.
7. 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.

8. 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;

V. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin ordin nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În urma aprobării PUD de către Consiliul Local, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,

specialist RUR - arh. OANA IORDACHE-MANESCU

sc MINOA design srl