

P.U.D.+ A.C. CONSTRUIRE CASĂ P+1E, PISCINĂ ȘI ANEXĂ
Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Aurel Pop, F.N,
C.F. 444286
Beneficiar: PEIOV GEORGE și PEIOV ANA



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:
PLAN URBANISTICI DE DETALIU SI AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
CONSTRUIRE CASĂ P+1E, PISCINĂ ȘI ANEXĂ

NR. PROIECT:
53 / 2020;

AMPLASAMENT:
STRADA AUREL POP, F.N, C.F. 444286, TIMIȘOARA, JUDETUL TIMIȘ

BENEFICIAR:
PEIOV GEORGE și PEIOV ANA

FAZA DE PROIECTARE:
P.U.D.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L.
TIMISOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arh. LAURA COLOJOARA

DATA:
MAI 2020

P.U.D.+ A.C. CONSTRUIRE CASĂ P+1E, PISCINĂ ȘI ANEXĂ
Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Aurel Pop, F.N,
C.F. 444286
Beneficiar: PEIOV GEORGE și PEIOV ANA



MEMORIU P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea investiției: P.U.D.+A.C. CONSTRUIRE CASĂ P+1E, PISCINĂ ȘI ANEXĂ

Amplasament: Strada Aurel Pop, F.N, C.F. 444286, Timișoara, jud.Timiș

Beneficiar: PEIOV GEORGE și PEIOV ANA

Proiect: 53/2020

Proiectant general: S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L.
Calea Șagului, nr. 24, Timișoara, Telefon:+40,734,875,542

Data elaborării: Mai 2020

1.2. Obiectul lucrării

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, strada Aurel Pop, F.N, C.F.444286.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

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

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat și 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;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 30 din 2003;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 85 din 30.03.2004;
- O.M.S. 119/2014;
- Codul civil și legislația în vigoare;
- Ridicare topografică.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord-vest a orașului Timișoara, având destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare conform PUG Timișoara.

În zonă și pe strada Aurel Pop sunt în principal locuințe individuale și colective, în regim de înălțime până la P+4E+Er.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. – nu e cazul

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se află pe o stradă puțin circulată, terenul fiind accesibil pietonal și auto de pe latura sa de est, respectiv strada Aurel Pop.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are suprafața totală de 1537 mp., înscris în C.F. nr. 444286, având nr. Cadastral 444286.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, având destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

P.U.D.+ A.C. CONSTRUIRE CASĂ P+1E, PISCINĂ ȘI ANEXĂ

Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Aurel Pop, F.N,

C.F. 444286

Beneficiar: PEIOV GEORGE și PEIOV ANA

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : parcelă cu destinația de locuire individuală;
- la est: strada Aurel Pop;
- la sud: parcelă cu destinația de locuire individuală;
- la vest: P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 85 din 30.03.2004.

3.3. Suprafețe de teren construite și libere

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire și pe teren nu există construcții. Nu sunt prezente plantații de arbori sau arbuști pe teren, care necesită a fi menținute sau refacute, în funcție de mobilarea propusă.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul de pe strada Aurel Pop se afla într-o zonă a municipiului Timișoara, ce se dorește a fi dezvoltată în mare parte cu funcțiunea de locuire (individuală sau colectivă cu funcțiuni mixte), în prezent o mare parte a terenurilor din jur au deja construcții, ce gazduiesc case unifamiliale sau clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă.

3.5. Destinația clădirilor

Majoritatea fondului construit este sau va fi destinat locuirii individuale sau colective, în regim de înălțime până la P+4E+Er.

3.6. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cuprins în documentație este integral în proprietatea PEIOV GEORGE și PEIOV ANA, având o suprafață de 1537 mp. Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute din prezenta documentație.

3.7. Concluzii din studiul geotehnic

Pe amplasament, în acest moment, nu există elementele ce pot fi interceptate ca fiind accidente de teren.

Zona este amplasată pe teren relativ orizontal. Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se afla în zona de hazard seismic cu accelerația de varf a terenului având valoarea $a_g=0.16g$ și perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$

3.8. Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii:

- Locuințe individuale și colective;
- Funcțiuni complementare locuirii.

Starea acestor locuințe este, în general, bună, deoarece această zonă este una în curs de dezvoltare, casele fiind nu demult construite.

3.9. Echiparea existentă

Terenul reglementat va fi racordat la toate utilitățile urbane în sistem centralizat.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru construirea unei case unifamiliale în regim de înălțime P+1E, a unei piscine și a unei anexe.

Prin certificatul de urbanism nr. 1677 din 24.04.2020 emis de Primăria Municipiului Timișoara se cere elaborearea unei documentații PUD+AC.

Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a Proiectului pentru construirea unei case unifamiliale în regim de înălțime P+1E, a unei piscine și a unei anexe, 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

Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate la nivel formal pe parcela, acest fapt realizându-se prin amplasarea corectă a clădirii, a piscinei și a anexei. Astfel, obiectul propus are în vedere cerințele funcțiunii precum și cerințele regulamentului de urbanism, indici urbanistici și accese.

Se vor asigura o cale de acces auto și un acces pietonal.

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

4.3. Capacitatea. Suprafață desfășurată

Proiectul propus este definit de următoarele caracteristici:

- Suprafața inclusă în PUD (Suprafață teren): 1537 mp
- Aria Construită-Parter: 378 mp
- Arie desfășurată totală: 703 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii

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 face prin partea de est a parcelei, accesul pietonal fiind posibil deasemenea de pe latura de est a parcelei.

P.U.D.+ A.C. CONSTRUIRE CASĂ P+1E, PISCINĂ ȘI ANEXĂ

Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Aurel Pop, F.N,

C.F. 444286

Beneficiar: PEIOV GEORGE și PEIOV ANA

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

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 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația pietonală și carosabilă pe teren este realizată prin accesul auto și accesul pietonal de pe latura estică a parcelei.

4.6 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe parcela se va realiza o zonă verde cu o suprafață de 768,5 mp.

4.7 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisajeră 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 (dacă 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 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

4.9 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

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

4.10 Profile transversale caracteristice

Propunerea va ține cont de profilul actual al străzii Aurel Pop, iar circulația auto din cadrul parcelei va deservi strict casa P+M cu garaj propusă.

4.11 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul din cadrul P.U.D. se află pe un teren ce nu necesită sistematizare verticală.

4.12 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

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

Bilanț suprafețe aferente teren

Arie teren = 1537 mp
Ac= 378 mp
Ad supraterană = 703 mp
Ad subterană = 0 mp
Ad totală = 703 mp
P.O.T.max = 40%
C.U.T. max = 0,6
Regim de înălțime max: maxim 3 niveluri supraterane (P+2E)

4.13 Protecția mediului

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. Este și cazul de față, în care se dorește armonizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă.

Amplasamentul se află pe strada Aurel Pop. Poziționarea acestuia în vecinătatea unor zone de locuire individuală/colectivă și funcțiuni complementare a constituit premisa elaborării prezentului P.U.D.

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 alte planuri și programe, respectiv în:

- Planul Urbanistic General Timișoara;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 30 din 2003;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 85 din 30.03.2004;

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

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 50,00% și sistematiza 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 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 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.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

apa

- Se va verifica și, dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice.

- Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

aerul

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

- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

solul

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții.

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

Relevanța P.U.D. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

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

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, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuinței**, va fi împrejmuțită, 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; platforma poate fi cuplată cu instalații pentru bătut covoare.

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.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de regelementări 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 este realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apă.

Canalizarea a fost 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.

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.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, 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

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera 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:

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

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.

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

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat în suprafață de 1537 mp are prevăzute spații verzi.

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

Nu e cazul.

4.14 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Investiția propusă se va racorda la toate utilitățile în sistem centralizat. În urma obținerii avizelor se vor întocmi proiecte de bransament la aceste rețele.

4.14 Bilanț teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Funcțiune	Existent		Propus	
	1537 mp	100,00%	1537 mp	100,00%
Teren studiat	1537 mp	100,00%	1537 mp	100,00%
Zonă de locuire și funcțiuni completare	1537 mp	100,00%	614,8 mp	40,00%
Zonă căi de comunicare rutieră și amenajări aferente	0 mp	0,00%	153,7 mp	10,00%
Zonă verde	0 mp	0,00%	768,5 mp	50,00%
TOTAL	1537 mp	100,00%	31537 mp	100,00%

5. CONCLUZII**5.1 Consecințe generate de obiectivele propuse**

O urmare imediată datorată implementării clădirii de locuit pe teren este scăderea suprafeței de teren folosit necorespunzător sau nefolosit. Clădirea răspunde nevoii de locuințe, aceasta fiind amplasată corect în interiorul parcelei.

5.2 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

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.

Proiectant General,
URBAN CONTROL TM S.R.L.

Intocmit,
Arh. Laura Colojoară

Sef de proiect,
Arh. Laura Mărculescu