

**P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+2E CU LOCUINTE
COLECTIVE, ACCES AUTO SI PARCARI IN INCINTA,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Anton Pann, nr. 7

C.F. 454029

Beneficiar: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+2E CU LOCUINTE
COLECTIVE, ACCES AUTO SI PARCARI IN INCINTA,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

NR. PROIECT:

71/2021;

AMPLASAMENT:

STRADA ANTON PANN, nr. 7, C.F. 454029, TIMIȘOARA, JUDETUL TIMIȘ

BENEFICIAR:

S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.

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 2022

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+2E CU LOCUINTE COLECTIVE, ACCES AUTO SI PARCARI IN INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Anton Pann, nr. 7

C.F. 454029

Beneficiar: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.



MEMORIU P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea investiției: P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+2E CU LOCUINTE COLECTIVE, ACCES AUTO SI PARCARI IN INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

Amplasament: Str. Anton Pann, nr. 7, C.F. 454029, Timisoara, judetul Timis

Beneficiar: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.

Proiect: 71/2021

Proiectant general: S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L.

Data elaborării: Octombrie 2023

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 colectivă, pe terenul situat în județul Timiș, Timișoara, strada Anton Pann, nr. 7, C.F.454029.

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 – încadrat ca zona pentru locuințe și funcțiuni complementare propuse;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 95/1998 preluat de P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 - Subzona construcții vechi Fv3 - Sit de monumente istorice, de locuințe și funcțiuni complementare. Zona parțial propusă pentru spații verzi. Teren afectat de drum propus prin P.U.Z. P.O.T. max. = 65%. Regim de înălțime

**P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+2E CU LOCUINTE
COLECTIVE, ACCES AUTO SI PARCARI IN INCINTA,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str. Anton Pann, nr. 7

C.F. 454029

Beneficiar: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.



P, P+2E. CUT max=1,8 (înaltimea max. la cornisa = 9 m, înaltimea max. la coama = 12 m). Spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012 și H.G. 525/96.O.M.S. 119/2014;

- Codul civil și legislația în vigoare;
- Ridicare topografică;
- Planul Urbanistic General Timișoara în lucru - încadrat ca zonă de locuințe cu dotări de interes local.

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

În zonă studiată sunt în principal locuințe colective și servicii, în regim de înălțime preponderent de P+2.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

PLAN URBANISTIC ZONAL "Reconversie incintă în zonă mixtă" aprobat prin H.C.L. 460/09.09.2019

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
"Reconversie incintă în zonă mixtă"

Amplasament: Strada Anton Pann nr.9, Piața Aurel Vlaicu nr.1 și 2
Intravilan Timișoara, județul Timiș
CF nr. 401659, 408407, 408408, 408409, 412741

Inițiatori: S.C. "CERAMICA CRINUL" S.A.
(Beneficiari) Timișoara, str. Aurel Vlaicu, nr.1, jud. Timiș

Elaborator: S.C. "POLIFORM" S.R.L.
(Proiectant) Timișoara, str. București, nr.19, sc. A, ap. 7, jud. Timiș

INDICI URBANISTICI P.U.Z. "Reconversie incintă în zonă mixtă":

- Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (4862 mp)
- P.O.T. max = 65%
- funcțiunea de locuire colectivă poate ocupa max. 35% (1702 mp) din suprafața terenului / nivel construit;
- C.U.T. max = 2,4
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+3Er
- Hmax. cornișă pentru (S)+P+2E = 13 m
- Hmax. cornișă pentru (S)+P+3E = 16 m
- Hmax. totală = 25 m
- Spații verzi amenajate: min. 20% (973 mp)

3. SITUATIA EXISTENTA

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 vest, respectiv strada Anton Pann.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are suprafața totală de 698 mp., înscris în C.F. nr. 454029.

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

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : parcelă cu destinația de locuire colectivă;
- la est: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii;
- la sud: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii;
- la vest: strada Anton Pann.

Construcții existente si distanta fata de limita de implantare a amplasamentului studiat:

- la nord : - la o distanță de 0,00 m fata de limita de implantare este un imobil de locuire colectiva construit, cu regim de inaltime D+P+1E.
- la sud: - la o distanță de minim 0,00 m fata de limita de implantare este un imobil cu functiunea de servicii construit, cu regim de inaltime P si conform PUZ "Reconversie incintă în zonă mixtă" aprobat prin H.C.L. 460/09.09.2019 se propune un imobil P+3E cu h maxim 16 m
- la est: - la o distanță de 6,00 m față de limita de implantare este un imobil cu functiunea de locuire colectiva si servicii construit, cu regim de inaltime P.
- la vest: - la o distanță de 7,64 m față de limita de implantare este un imobil cu functiunea de locuire colectiva si servicii construit cu regim de inaltime D+P+1E.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor 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.” Cladirea de locuinte propusa va respecta parametrii mentionati in O.M.S. 119/2014, locuintele avand suprafata minima a camerelor de 12 mp, suprafata minima a bucatariilor de 5 mp iar inaltimea sub plafon va fi de minim 2,60 m. Incaperile principale de locuit si bucatariile vor avea ferestre si usi cu deschidere directa catre aer liber, pentru a avea ventilatie naturala. Cladirea si locuintele din aceasta va avea o circulatie comoda, ce va fi realizata prin culoare de minimum 1,10 m latime, nu vor exista trepte inutile intre camere, vor fi iluminate suficient, va fi minimizata propagarea zgomotului, iar usile vor permite o deschidere comoda a acestora. De asemenea se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale.

Se vor realiza platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate într-un spațiu comun la parter.

În zona există spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific.

3.3. Suprafețe de teren construite și libere

În prezent zona studiată are funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare și pe teren nu există nici o construcție existentă. 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 architectural urbanistic

Terenul de pe strada Anton Pann se afla într-o zonă a municipiului Timișoara, ce se dorește a fi dezvoltată în mare parte cu funcțiunea de locuire colectivă și servicii, în prezent terenurile din jur au deja construcții, ce gazduiesc construcții cu funcțiunea de locuire colectivă și/sau servicii.

3.5. Destinația clădirilor

Majoritatea fondului construit este destinat preponderent locuirii colective și/sau serviciilor, în regim de înălțime de la P la P+2.

3.6. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cuprins în documentație este în proprietatea S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L., terenul având o suprafață de 698 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 din România, amplasamentul se afla în zona de hazard seismic cu accelerația de varf a terenului având valoarea $a_g=0.20g$ și perioada de colt $T_c=0.7s$

3.8. Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii:

- Locuințe colective;

- Funcțiuni complementare locuirii.

Starea acestor locuințe este, în general, nu prea bună, deoarece aceasta zona este o zona veche a orasului, cladirile avand nevoie de lucrari de renovare.

3.9. Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echiparii edilitare, parcela se va asigura cu toate dotarile necesare echiparii edilitare.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru **construirea unui imobil cu locuințe colective in regim de inaltime maxim P+2E cu acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati.**

Se vor admite maxim 10 apartamente in imobil, un SAD si 12 locuri de parcare

Imobilul in regim de inaltime maxim P+2E propus se amplaseaza in zona de implantare propusa conform plansei U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.)

Prin certificatele de urbanism nr. 2136 din 18.08.2021 si nr. emis de Primăria Municipiului Timișoara se cere elaboarea unei documentații P.U.D.

Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a Proiectului pentru construirea unui imobil cu locuințe colective in regim de inaltime maxim P+2E cu acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati, rezolvând problemele legate de compoziția urbanistică cu restricțiile specifice impuse de lege, accesese, 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 constructiilor pe parcela se va incadra in zona de implantare propusa conform plansa U03 REGLEMENTARI.

Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate la nivel formal pe parcela, acest fapt realizandu-se prin amplasarea corecta a cladirii. 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 din strada Anton Pann.

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

4.3. Capacitatea. Suprafață desfășurată

Proiectul propus este definit de următoarele caracteristici:

- Suprafață inclusă în P.U.D. (Suprafață teren): 698 mp (conform C.F. nr. 454029)

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 vest a parcelei, accesul pietonal fiind și el posibil de pe latura de vest a parcelei.

Sunt respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1999.

Amplasarea construcției 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 vestică a parcelei și sunt asigurate 12 locuri de parcare.

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 de 25%. Spațiul verde se va amenaja conform HCL nr. 62/2012 și HG 525/96 pentru a atinge punctajul stipulat.

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 (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 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 peisager prin plantarea de gazon, arbori și arbuști.

4.10 Profile transversale caracteristice

Propunerea va ține cont de profilul actual al strazii Anton Pann.

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)

Construcția propusă prin PUD respectă amplasarea în teren prin retrageri adecvate față de vecinătăți.

Parcela în cauză este încadrată în C.U. astfel: „Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 95/1998 preluat de P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 - Subzona construcții vechi Fv3 - Sit de monumente istorice, de locuințe și funcțiuni complementare. Zona parțial propusă pentru spații verzi. Teren afectat de drum propus prin P.U.Z. P.O.T. max. = 65%. Regim de înălțime P, P+2E. CUT max=1,8 (înălțimea max. la cornișă = 9 m, înălțimea max. la coama = 12 m). Spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012 și H.G. 525/96.O.M.S. 119/2014;”

Conform RLU al PUG Timisoara „funcțiunile complementare zonei de locuit sunt: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, birouri, sedii financiar-bancare, etc.”

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

**P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+2E CU LOCUINTE
COLECTIVE, ACCES AUTO SI PARCARI IN INCINTA,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Anton Pann, nr. 7

C.F. 454029

Beneficiar: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.



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.”

Indici urbanistici conform PUZ aprobat prin HCL 95/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018:

Regim maxim de înălțime: P+2E;

P.O.T. maxim 65%;

C.U.T. maxim 1,8;

h max. cornisa: 9 m;

h max. coama: 12 m;

Spatii verzi si plantate conform HCL nr. 62/2012 si HG 525/96.

Propunerea prin prezentul proiect este de locuire colectiva si functiuni complementare si are **indicii urbanistici** mentionati mai jos:

- Arie teren = 698 mp;

- P.O.T.max = 65%;

- C.U.T. max = 1,8;

- Spatii verzi si plantate 25%. Spatiul verde se va amenaja conform HCL nr. 62/2012 si HG 525/96 pentru a atinge punctajul stipulat.

- Regim de înălțime: P+2E (cu o inaltime max.de 16,00 m, Hmax cornisa 13,00 m).

- Se admite realizarea unui mezanin partial cu conditia ca inaltimea totala a imobilului sa fie respectata cu o inaltime max.de 16,00 m, Hmax cornisa 13,00 m

-Se admite subsol partial pentru locuri de parcare mecanizate si spatii tehnic

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

An. 2021, terenul raportat la miza amplasamentului studiat (existent și propus)				
Funcțiune	Existent		Propus	
Teren studiat	698 mp	100,00%	698 mp	100,00%
Zonă de locuire și funcțiuni complementare	698 mp	100,00%	418,80 mp	65,00%
Zonă căi de comunicare rutieră și amenajări aferente	0 mp	0,00%	69,8 mp	10,00%
Zonă verde	0 mp	0,00%	174,5 mp	25,00%
TOTAL	698 mp	100,00%	698 mp	100,00%

Ulterior aprobarii P.U.D., suprafața de teren aflată între aliniamentul propus prin P.U.Z.-ul parcelei învecinate la sud și domeniu public, marcată pe planșa Obiective de utilitate publică, se va dezmembra și va trece în domeniul public în vederea amenajării căilor de circulație. Calculul indicilor urbanistici se va raporta la întreaga suprafață a terenului de înaintea de dezmembrare.

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

Amplasamentul se află pe strada Anton Pann. Poziționarea acestuia în vecinătatea unor zone de locuire 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;
- PUZ aprobat prin HCL 95/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018

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 nu sunt zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Prin implementarea planului se propune realizarea unei zone verzi 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 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 vor lua măsuri pentru a se evita ca molozurile sau alte materiale de construcții care pot fi spalate de apele pluviale să nu afecteze apa subterană.

Din procesul de construire nu vor rezulta substanțe care să modifice calitatea apei, astfel ca să se estimeze un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apă.

- 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.

**P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+2E CU LOCUINTE
COLECTIVE, ACCES AUTO SI PARCARI IN INCINTA,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Amplasament: jud.Timiș, Timișoara, str.Anton Pann, nr. 7

C.F. 454029

Beneficiar: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.



- Containerelor metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă 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 vor realiza platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate într-un spațiu comun la parter., va fi înprejmuită, 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.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

- Containerelor utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienti 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 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 este realizat centralizat, prin bransare 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 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.

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, amplasamentul se încadrează în **Situl urban "Fabric" (I)** cu localizarea: Str. Timocului - Str. Dacilor (ambele fronturi) - Str. Ștefan cel Mare (ambele fronturi) - Str. Școlii - Str. Comănești - Piața Suluțiu Sterca Al., mitropolit- Piața Vlaicu Aurel, Str. Neculuță Th.-Str. Negruzzi C.-Str. Ispirescu și datând din sec. XVIII – XIX, având coul LMI: TM-II-s-B-06096.

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 698 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.

4.14 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- **Alimentare cu apă:** în zona studiată există rețea centralizată de apă
- **Canalizare menajeră:** în zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră
- **Canalizare pluvială:** în zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială
- **Alimentare cu gaz:** în zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz
- **Energie electrică:** în zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

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 în corelare cu vecinătățile.

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;
- încadrarea în PUZ aprobat prin HCL 95/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018
- 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 Colojoara

Sef de proiect,
Arh. Laura Mărculescu