

## FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - PARCELARE TEREN SI  
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. 22

Beneficiar: VARZARIU Daniel - Norbert

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr. : 363 / 2014

**BORDEROU PIESE SCRISE**

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU
03.	MEMORIU DE PREZENTARE
04.	ANEXE - Certificat de urbanism nr. 1939 din 04.06.2014 - Extrase C.F. - Plan parcelar cu viza OCPI

**BORDEROU PIESE DESENATE**

pl. nr. 01.U	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	
pl. nr. 02.U	STUDIU CVARTAL	1:3000
pl. nr. 03.U	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:1500
pl. nr. 04.U	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 05.U	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 06.U	CIRCULATIA TERENURILOR	1:1000

întocmit,  
arh. Silvia CRISAN

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumire lucrare:	- P.U.Z. – PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
Amplasament:	- Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. 22
Beneficiar:	- VARZARIU Daniel - Norbert
Proiectant general:	- s.c. studio arca s.r.l., Timișoara, str. Memorandului nr. 93
Faza de proiectare:	- P.U.Z.
Data elaborării:	- iunie 2014

### **2. SITUATIA EXISTENTA**

#### **2.1. Incadrarea in localitate, limite ,vecinatati**

Zona studiată este amplasată în teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, în zona nordică, în apropierea Inelului IV, între Calea Lipovei și Calea Aradului.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limitele de proprietate.

Amplasamentul pe care se propune parcelarea, în vederea construirii de locuințe, este delimitat astfel:

- spre Sud – str. Dr. Grigore T. Popa;
- spre Vest – str. Martir Constantin Vilceanu, strada noua, propusa prin PUZ aprobat prin HCL 411/13.12.11
- spre Nord și Est – terenuri private.

Terenul are acces auto și pietonal din str. Dr. Grigore T. Popa.

#### **2.2. Descrierea amplasamentului**

Parcela înscrisă în C.F. nr. 415334, nr. cad. 415334, se află în proprietatea privată a lui Varzariu Daniel-Norbert, initiatorul acestui proiect și are o suprafață de 5346 mp.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal în care sunt prezente:

- zone cu densitate redusă cu funcțiune predominant rezidențială, cu locuințe individuale în regim maxim de înălțime P- P+2E;

- zone densificate cu imobile de locuinte colective in special in apropierea Inelului IV dar nu numai, cu regim mai mare de inaltime S+P+6E- S+P+10E (conf. documentatiilor de urbanism deja aprobate),
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala.

### **Tipologie**

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, locuinte tip insiruit (la vest) si locuinte colective cu accese din strazile perimetrare, servicii, obiective industriale si parcele cu destinatie speciala - Unitatea Militara. Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate si a unor cartiere noi de locuinte.

### **Strada de acces**

Circulatia auto se desfasoara pe str. Grigore T. Popa.

Se propune preluarea strazilor cu circulatie auto din studii de urbanism elaborate anterior: strada care face legatura dintre Inelul IV si calea Lipovei (prospect stradal larg - 16,00m), strada care face legatura dintre str. Grigore T. Popa si strada mediana mentionata mai sus (prospect stradal – 12,00m). In prezent accesul pe terenul studiat este asigurat din strada Grigore T. Popa.

### **Functiuni**

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-P+2E;
- zone densificate cu imobile de locuinte colective in special in apropierea Inelului IV dar nu numai, cu regim mai mare de inaltime S+P+6E - S+P+10E (conf. documentatiilor de urbanism deja aprobate);
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala.

### **Transport public**

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este facil, pe calea Aradului trece linia de troleibus T17 si expresul E1.

### **2.3. Evolutia zonei**

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusa, dar aflată in continua dezvoltare.

Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate amplasate in interiorul cvartalului. Operatiunile de densificare au dezvoltat o retea de drumuri care premeabilizeaza cvartalul cuprins intre strazile Gr. T. Popa (spre Sud), strada Armoniei (spre Nord), inelul IV (spre Vest), Calea Lipovei (spre Est).

## **3. INCADRARE IN P.U.G. TIMISOARA**

### **INCADRAREA IN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P – P+2E si face parte din unitatea teritoriala UTR 22.

**Masterplanul Timisoarei** prevede in cadrul POLITICII 6 – marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **4.1. Elemente de tema**

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unor cladiri avand functiunea de locuinte individuale si functiuni complementare. Se propune un regim de inaltime de maxim S/D+P+1E+M(Er) orientate spre strada de pe directia Sud-Nord. Cladirile sunt retrase din aliniament (limita dintre proprietatea privata si cea publica) pentru a crea o zona de tranzitie dintre spatiul public si cel privat. In cadrul parcelelor propuse, pe spatiul liber se va amenaja accesul pietonal si auto, loc de parcare, spatii verzi (gradina) si terasa exterioara.

Accesul principal pe sit se va realiza de pe str. Grigore T. Popa. Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona care se dezvolta in apropierea unei artere importante de circulatie, Inelul IV.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

### **4.2. Propuneri de zonificare functionala, regim de inaltime, indici urbanistici**

Pentru amplasamentul reglementat, functiunea propusa este cea rezidentiala, dar si functiuni complementare locuirii.

Pe amplasament sunt permise urmatoarele functiuni:

- locuinte, comerț, alimentație publică, servicii, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

#### *Modul de utilizare a terenului*

Regimul de inaltime propus este de maxim S/D+P+1E+M(Ep).

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici:

*Procentul maxim de ocupare* propus este de 35%.

*Coeficientul maxim de utilizare a terenului* este maxim 0,9.

Zona verde minim 40%, amenajata in cadrul parcelelor propuse, in curte.

### **4.3. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004**

#### **4.3.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, in special, la:**

*a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de funcționare, fie in privinta alocarii resurselor*

Prin PUZ se propune pe amplasamentul studiat dezvoltarea unei zone rezidentiale, pastrandu-se caracterul intregii zone, locuire si functiuni complementare locuirii.

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre Retim.

*b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele*

In propunerea de dezvoltare a sistemului de circulatii, in scopul densificarii si permeabilizarii cvartalului din care face parte amplasamentul, s-a tinut cont de prevederile PUG dar si a planurilor urbanistice aprobate care au dezvoltat partial zone aflate in vecinatate.

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa..

*c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile*

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de locuire dezvoltata in zona.

#### c1. Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

#### c2. Protectia aerului

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

#### c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru zona de locuinte insiruite propusă este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

#### c4. Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

#### c5. Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

#### c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

#### c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

#### c8. Gospodarirea deeurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim .

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

#### c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte (vezi cap. Zonificare functională - reglementari functiuni admise si interzise), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deeurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

#### *d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program*

Prin prezentul PUZ se propune transformarea amplasamentului dintr-un mediu natural intr-unul antropic.

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se pronune amenajarea de spatii verzi de aliniament dar si in interiorul parcelelor intr-o proportie semnificativa.

In zona rezidentiala, pe fiecare parcela, se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 40% din suprafata parcelelor.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9)

*e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor)*

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

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

*a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor*

Prin transformarea sa in mediul antropic (teren constructibil) flora si fauna vor suferi eventuale diminuari in timpul realizarii lucrarilor.

Ulterior, prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

*b) natura cumulativa a efectelor*

nu e cazul

*c) natura transfrontiera a efectelor*

nu e cazul

*d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)*

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarei cladirilor se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

*e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);*

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Pe amplasamentul studiat dar nici in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

*(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului*

nu e cazul

*(iii) folosirea terenului in mod intensiv*

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (Regulamentul General de Urbanism, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 0,9.

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international*

nu e cazul



## **5. CONCLUZII**

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

## **6. UTILITATI**

Pentru cladirile propuse se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acestora: racordul la reseaua de canalizare, bransamente la reseaua de apa stradala din zona, la retelele de electricitate, gaz, telefonie etc.

Pentru evacuarea gunoiiului menajer rezultat se va face contract cu o firma autorizata pentru ridicarea deseurilor.

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si prin aceasta la statia de epurare. Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului Timisoara.

## **7. VECINATATI**

Amplasamentul studiat face parte din zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, in apropierea Inelului IV si este delimitat astfel:

- spre **Nord** - strada (propusa) prospect larg – 16,00m care face legatura dintre Inelul IV si calea Lipovei.
- spre **Est** - strada Martir Constantin Vilceanu, de unde este asigurat si accesul;  
- distanta minima dintre cladirile propuse in plansa de mobilare si casele invecinate, este de min. 17,00m ;
- spre **Sud** - strada Dr. G. T. Popa.
- spre **Vest** - teren proprietate privata, cu functiunea de locuire, liber de constructii;  
- distanta minima dintre cladirile propuse in plansa de mobilare si cea mai apropiata cladire invecinata (o casa), este de 35,60 m.

Intocmit,  
arh. Silvia CRISAN