

# FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare: LOCUINȚĂ FAMILIALĂ  
Initiator: CRAI MIRCEA și CRAI ADRIANA  
Amplasament: Str. Gr. T. Popa (fostă Câmpina), nr. 18, Timișoara,  
jud. Timiș  
Proiectant general S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.  
Faza PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ  
Nr. proiect / data: 282 / 2021

# MEMORIU DE PREZENTARE

## **1. INTRODUCERE**

### **1. Date de recunoaștere a documentației:**

Denumirea proiectului:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA
Amplasament:	Str. Gr. T. Popa (fostă Câmpina), nr. 18, Timișoara, jud. Timiș
Initiator:	CRAI MIRCEA si CRAI ADRIANA
Proiectant general:	MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Nr. proiect / data:	282 / 2021

### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentatie in faza PUZ s-a elaborat la comanda initiatorilor Crai Mircea si Crai Adriana in vederea reglementării modului de realizare a unei case familiale cu dotarile aferente, pe amplasamentul din Timisoara, str. Gr. T. Popa (fostă Câmpina), nr. 18. Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea acceselor, a lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

### **1.3. Surse documentare**

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobata prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificată si completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit ulterior;
- Extras din noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara aflat in procedura de avizare;
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate in vecinatate: PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 405/2009, 411/2011, 268/2015 si 88/2016. Toate aceste planuri urbanistice reglementeaza parcele pentru locuinte individuale;
- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografica vizata OCPI.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Funcțiunea zonei în care se situează amplasamentul studiat este una predominant de locuire. Densitatea redusă a fondului construit a atras interesul investitorilor imobiliari, în interiorul cvartalului fiind deja aprobate și construite o serie de proiecte imobiliare, individuale sau semi-colective. Acestea au dus la formarea unor zone densificate amplasate chiar în imediată apropiere a amplasamentului studiat, creând premisele continuării unor astfel de intervenții. Au fost reglementate parcele alaturate pentru funcțiuni similare, respectiv au fost trasate propuneri de infrastructură rutieră care să susțină aceste intervenții. Reglementările anterioare, aflate în vigoare, au generat posibilități de dezvoltare pentru o serie de terenuri adiacente rețelelor de drumuri nou create. Situația de față prezintă o propunere de reglementare a unor parcele adiacente unui astfel de drum, reglementat prin studii de cvartal anterioare, realizat parțial și care face legătura între str. Ion Barbu și str. Martir Constantin Vilceanu, cu perspective de continuare în ambele sensuri, pe direcția est-vest.

### **2.2. Incadrarea în localitate:**

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de nord, între Calea Aradului și Calea Lipovei, mai exact între str. Ion Barbu și str. Martir Constantin Vilceanu. Vecinătățile parcelei sunt:

- la nord – drum public propus/proprietăți private;
- la vest – proprietate privată;
- la sud – proprietate privată;
- la est – proprietate privată.

### **2.3 Descrierea amplasamentului**

Parcelele care au generat PUZ sunt înscrise în CF nr. 449713 - 338mp și 449714 - 144mp și se află în posesia inițiatorilor Crai Mircea și Crai Adriana. Suprafața totală studiată este de 482mp. Amplasamentul este adiacent unui drum cu profil de 16m propus între str. Ion Barbu și str. Martir Constantin Vilceanu. Prin documentațiile de urbanism aprobate recent în vecinătate, au fost deja cedate parțial suprafețele necesare pentru realizarea drumului. Parcela de 144mp, înscrisă în CF 449714 este situată în profilul drumului menționat anterior și ca atare va fi propusă, similar, pentru cedare la domeniul public în vederea realizării acestuia. Toate vecinătățile parcelelor studiate sunt reglementate pentru funcțiunea de locuire individuală, astfel ca și propunerea de față se subordonează acestei funcțiuni dominante a zonei.

### **2.4 Elemente ale cadrului natural:**

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

### **2.5 Circulația:**

Intervențiile urbanistice amintite anterior au atras după sine propuneri de infrastructură rutieră care să permită circulații suplimentare în cadrul cvartalului, între strazile Gr. T. Popa (la Sud), strada Armoniei (la Nord), inelul IV (la Vest), Calea Sever Bocu (la Est). Amplasamentul studiat este adiacent drumului propus între str. Ion Barbu și str. Martir Constantin Vilceanu, fiind ușor de integrat în prevederile existente, fără a necesita modificarea acestora. Drumul nu este încă

amenajat, prin reglementarile anterioare fiind partial alocate suprafețele de teren necesare și procesul va continua pe măsura ce vor apărea noi solicitări de reglementare a altor parcele adiacente. Accesul este facil din str. Gr. T. Popa - str. Martir Constantin Vilceanu. Momentan, pe o distanță de cca. 30m, de la str. Martir Constantin Vilceanu până la amplasament este prezent un drum de pământ.

## **2.6 Ocuparea terenurilor**

Vecinătățile sunt parțial ocupate cu construcții. La vest este prezentă o casă familială, regim de înălțime P+1E. La sud și vest parcelele sunt neconstruite. La nord, după drumul public, se află un teren liber de construcții, nereglementat.

## **2.7 Echiparea edilitară existentă**

În imediată apropiere, pe str. Martir Constantin Vilceanu, la cca. 30m, se află prezente toate utilitățile: apă-canal, electricitate, gaz. Necesarul de utilități pentru dezvoltarea urbanistică propusă va fi determinat în baza unor breviate de calcul întocmite de proiectanți de specialitate. Stabilirea soluțiilor finale va fi realizată în baza avizelor și a consultărilor cu deținătorii de rețele. Din documentații similare aprobate, rezultă posibilă extinderea rețelelor existente și astfel de a asigura cerințele de consum.

## **2.8 Probleme de mediu**

În vecinătate nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Având în vedere complexitatea redusă a proiectului nu sunt identificați factori de risc pentru mediu. Se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

## **2.9 Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația locală, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, panouri de afișaj sau consultări în diferitele faze de elaborare, conform procedurilor stabilite de autoritatea locală. Propunerea de față se înscrie în tendința ultimelor reglementări.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

După cum a fost prezentat și la capitolul 2, zona studiată este destinată preponderent funcțiunii rezidențiale. Toate intervențiile anterioare au avut ca scop reglementări pentru funcțiuni similare stabilind un caracter preponderent rezidențial întregii zone. Prin prezenta reglementare, initiatorul subscrie acestei tendințe și propune aceleași funcțiuni.

## **3.2 Prevederi ale PUG**

Conform PUG aflat în vigoare, amplasamentul studiat se încadrează ca zonă pentru locuințe și

funcțiuni complementare (regim de înălțime P - P+2E). Noul PUG aflat în avizare prevede tot o funcțiune similară Liu - Zona de locuințe individuale, cu regim redus de înălțime, cu caracter urban.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu vreun potențial care s-ar impune a fi valorificat. Fondul plantațiilor existente este nesemnificativ.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Accesul pe parcelă este posibil din drumul de legătură dintre str. Martir Constantin Vilceanu și str. Ion Barbu. Prin cedarea suprafeței de 144mp înscrisă în CF 449714 se va completa necesarul de suprafețe alocate pentru profilul de drum aprobat prin studiile de urbanism anterioare. Acest drum va face în prima fază legătura între str. Ion Barbu și str. Martir Constantin Vilceanu și în faza finală, va asigura permeabilizarea cvartalului pe direcția est-vest, între inelul IV și Calea Lipovei, conform studiilor de cvartal aprobate prin documentații de urbanism anterioare. Parcela construibilă rămasă va beneficia de un acces rutier din acest drum.

### **3.5. Zonificare funcțională – indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări**

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi de:

- locuințe și funcțiuni complementare - parcelă înscrisă în CF 449713;
- circulații auto și accese - parcelă înscrisă în CF 449714;

#### **3.5.1 Zona de locuințe și funcțiuni complementare - parcelă înscrisă în CF 449713:**

În această zonă sunt permise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale sau duplex;
- conversia locuințelor în funcțiuni complementare compatibile cu zona de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule;
- rețele tehnice - edilitare și construcții/instalații aferente.

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot;
- activități de depozitare, comerț en gros;

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială.

#### **3.5.2 Zona de circulații auto și accese - parcelă înscrisă în CF 449714:**

În această zonă sunt permise următoarele funcțiuni:

- cai de circulație;
- zonă verde;
- construcții, rețele și instalații edilitare.

### 3.5.3 Bilant teritorial

Indici urbanistici	
Existent	Propus (valori maxime)
POT = 0% CUT = 0 Regim de inaltime: -	POT max. = 40 % CUT max. = 1,6 Regim de inaltime maxim: S/D+P+1E+M/Er

Bilanțul suprafețelor					
	Existent	%		Propus*	%
Suprafața totală	482 mp	100 %	Suprafața totală	482 mp	
			Suprafața cedată la drum	144 mp	
			Suprafața construibilă	338 mp	100 %
Suprafață construită la sol	0	0%	Suprafață maximă ocupată la sol de clădiri	135,20 mp	40 %
Suprafață circulații rutiere, pietonale, etc.	0	0%	Suprafață minimă circulații rutiere, pietonale, etc.	118,30 mp	35%
Suprafață spații verzi neamenajate	428 mp	100%	Suprafață minimă spații verzi	84,50 mp	25%

### 3.5.4 Amplasarea construcțiilor pe parcelă:

Amplasarea construcțiilor față de limita la strada se va face cu respectarea unei retrageri față de aliniament de 2,50m, retragere preluată din documentații aprobate anterior (PUZ aprobat prin HCL 411/2011). Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va face cu respectarea unei retrageri de min. 2,00m. Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară se va face cu respectarea unei retrageri de min. 6,00m. În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate construcții, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite cu rol de parcare sau terase, platforme construcții și echipamente tehnice, puncte de branșament/conexiune, garaj sau anexe gospodărești cu înălțimea max. de 3m sau spații verzi.

Propunerea de mobilare anexată este cu rol exemplificativ, proiectanții viitori/beneficiarii putând opta și pentru alte soluții de mobilare cu condiția respectării planșei de reglementări urbanistice.

### 3.5.5 Regim de înălțime și înălțimile maxime admise:

Regimul de înălțime maxim propus este S(D)+P+1E+(Er) iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 13,50m. Înălțimea maximă la cornișă va fi 10,50m.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități existente în imediată apropiere.

#### Apa-canal

Se propune extindere rețea de alimentare cu apă și canalizare existentă pe str. Martir Constantin Vilceanu, pe un tronson de cca. 30m. După realizarea extinderii se pot executa lucrări de bransament și racord.

#### Energie electrică

Se propune extindere rețea de alimentare cu energie electrică existentă pe str. Martir Constantin Vilceanu, pe un tronson de cca. 30m. După realizarea extinderii se poate executa bransarea.

#### Alimentare cu gaz

Se propune extindere rețea de alimentare cu gaz existentă pe str. Martir Constantin Vilceanu, pe un tronson de cca. 30m. După realizarea extinderii se poate executa bransarea.

### **3.7 Protecția mediului**

Din punct de vedere al protecției mediului, reglementarea acestor parcele cu funcțiune rezidențială nu influențează negativ zona, fiind vorba de activități nepoluante. Vor fi asigurate prin proiectele ulterioare toate elementele necesare asigurării unui habitat corespunzător funcțiunii propuse și se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Măsurile generale de protecție a mediului, în special în faza de execuție, vor fi detaliate în cadrul următoarelor faze de proiectare.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform anexei 1 din HG 1076/2004):

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:

Prin prezentul PUZ sunt stabilite regulile de construire în vederea construirii unei locuințe familiale. În fazele următoare de proiectare se vor executa documentații specifice pentru autorizarea lucrărilor și proiecte tehnice pentru execuție.

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

Au fost respectate și corelate prevederile unor documentații PUZ, similare, aprobate anterior (PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 405/2009, 411/2011, 268/2015 și 88/2016).

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

Complexitatea redusă a proiectului nu implică considerații de mediu deosebite. Vor fi asigurate prin proiectele viitoare toate acele măsuri pentru respectarea condițiilor de mediu, în special pe

partea de asigurare a utilitatilor si de gestiune a deseurilor. In perspectiva promovarii durabile vor fi avute in vedere solutii alternative in vederea optimizarii eficientei energetice.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;  
Nu sunt identificate probleme relevante de mediu.

#### Protecția calității apelor:

Prin soluțiile tehnice ce vor fi adoptate pentru evacuarea apelor uzate menajere, ex. canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare municipală.

#### Protecția aerului:

Centralele termice pe gaz, in cazul in care va fi adoptata o astfel de solutie tehnica pentru incalzire, pot constitui surse de poluare pentru aer inasa acestea vor fi de ultima generatie, cu emisii reduse de noxe, in parametrii acceptati.

#### Protectia solului:

Nu sunt identificate surse de poluare a solului pe amplasamentul studiat.

#### Surse de zgomot si vibratii:

Prin natura proiectului nu sunt identificate surse de zgomot sau vibratii.

#### Surse de radiatii:

Nu este cazul.

#### Gospodarirea deșeurilor:

Se vor incheia contracte de preluare deseuri cu operatorul de salubritate si se vor achiziona pubele pentru deseuri menajere, respectiv pentru deseuri reciclabile.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidentiata zone posibil a fi afectate de activitatile propuse.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

Riscul este unul obisnuit, nu sunt evidentiata probleme speciale. Va trebui respectat cadrul legal in toate domeniile activitatii propuse, legislatie de mediu, norme sanitare, norme de protectie a muncii, norme PSI, etc.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);  
Nu este cazul.



- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
  - (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
  - (iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Nu sunt identificate caracteristici naturale speciale sau ca parte din patrimoniu cultural. Standardele de calitate a mediului nu vor putea fi depasite. Nu se poate pune in discutie folosirea terenului in mod intensiv, avand in vedere ca bilantul de suprafete are la baza regulamentele aflate in vigoare.

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

Nu este cazul.

### **3.8. Protecția Civilă**

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37/2006.

### **3.9. Obiective de utilitate publica**

Este prevazuta cedarea unei suprafete de teren de 144mp, pentru completarea profilului de drum propus.

Amenajarea accesului in incinta se va executa de catre initiatori, pe cheltuiala lor, odata cu realizarea obiectivului propus. De asemenea, initiatorii vor gestiona si asigurarea utilitatilor prin bransamente si racorduri la infrastructura extinsa. Lucrarile de extindere vor fi suportate de catre initiatori sau de catre furnizorii de retele, dupa caz.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a facut în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut prin temă.

In urma aprobarii PUZ de catre Consiliul Local Timisoara, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- intocmire DTAC și obținere AC pentru construirea locuintei familiale, cu dotările aferente;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și bransamente edilitare, racorduri la drumul public;
- operatiuni juridice de cedare a dreptului de proprietate;
- operatiuni topo-cadastrale de intabulare a obiectivelor de investitie executate.

Intocmit,  
arh. George Ciuhandu