

Memoriu tehnic explicativ

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare	Zon mixtă: – locuințe colective, servicii, comerț
Amplasament	Calea Buziașului nr. 97-99, Timișoara
Beneficiar	SPOREA COM SRL
Proiectant general	Studio Arca srl
Faza de proiectare	Aviz de oportunitate
Data elaborării	August 2025

1.2 Obiectul lucrării

La inițiativa privată a SC SPOREA COM SRL, se dorește construirea unui ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă: locuințe colective, servicii, comerț, pe parcelele de teren aflate în proprietatea privată a investitorului.

În acest sens a fost emis de către Primăria Municipiului Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 935 din 25.04.2025, prin care se solicită investitorilor elaborarea prezentului P.U.Z. și supunerea aprobării acestuia Consiliului Local, înainte de începerea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire a obiectivului enunțat anterior.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

1.3 Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației de urbanism solicitate au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Calea Buziașului este o arteră de trafic foarte importantă a Timișoarei, traseul radial al acesteia făcând legătura între inelul IV de circulație al orașului și centura ocolitoare din zona sud-estică. Prin intermediul ei este asigurată legătura cu cartierele și zona metropolitană din partea sud-estică a urbei.

Calea Buziașului are un prospect cu două benzi de circulație auto pe sens, pistă ciclabilă/zone verzi și trotuare.

De-a lungul său, în cvartalul studiat, sunt parcele cu funcțiuni diverse: locuințe, servicii, comerț.

Pe latura nord-estică și estică a cvartalului există un traseu CF industrial, dezafectat.

Situl propus spre reglementare prin acest PUZ, este compus din 2 parcele alăturate, neconstruite.

Proximitatea față de o arteră importantă de circulație a orașului și noile reglementări prevăzute prin PUG în această zonă, oferă sitului contextul favorabil pentru dezvoltarea unui ansamblu cu funcțiune mixtă, versatil și rezilient.

2.2 Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată, din care face parte situl ce urmează a fi reglementat prin PUZ, se află în zona periferică sud-estică a municipiului Timișoara, pe latura nord-estică a principalei artere de trafic din această zonă, Calea Buziașului.

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

Parcelele pentru care se propune PUZ - *Zonă mixtă – locuințe colective, servicii, comerț* sunt delimitate astfel:

- spre Sud – Calea Buziașului (pe latura parcelei mari cu nr. cad. 448263 dinspre Calea Buziașului există poziționată o Stație de reglare și reglare măsurare a gazelor naturale - SRS)
- spre Est – teren proprietate privată
- spre Nord – drum de pământ
- spre Vest – teren proprietate privată

Cele două parcele care formează situl studiat au acces din calea Buziașului, iar parcela cea mai mare are acces și dinspre drumul de pământ situat spre nord.

Parcela înscrisă în C.F. nr. 448263 are o suprafață de 7 109 mp, categoria de folosință curți-construcții și este în proprietatea societății Sporea Com SRL.

Parcela înscrisă în CF nr. 447473 are o suprafață de 1 500 mp, categoria de folosință curți-construcții și este tot în proprietatea societății Sporea Com SRL.

În baza acestor cărți funciare și pentru parcelele amintite mai sus a fost eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 935 din 25.04.2025, la solicitarea inițiatoarei acestui proiect, societatea SPOREA COM SRL.

Terenul studiat are o suprafață totală de 8 609 mp.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Pe parcelele ce urmează a fi reglementate prin PUZ nu există zone extinse ocupate de vegetație. Nu există vegetație de talie mai mare, care ar trebui integrată și valorificată în cadrul amenajărilor de la nivelul terenului, în dezvoltarea propusă. Terenul este plan, cu diferențe de nivel ne semnificative, având stabilitatea generală asigurată.

2.4 Circulația

Situl propus pentru dezvoltarea ansamblului cu funcțiune mixtă este mărginit pe 2 laturi de străzi, Calea Buziașului pe latura sudică și drumul de pământ situat pe latura nord-estică, iar accesul auto este realizat dinspre oricare dintre aceste străzi. Pe latura de sud situl este mărginit de Calea Buziașului, arteră importantă de circulație a Timișoarei. Circulația auto se desfășoară în ambele sensuri de mers, având dedicate câte două benzi pe sens. Circulația pietonală se desfășoară de-a lungul trotuarelor amplasate pe ambele laturi stradale, adiacent pistelor ciclabile. Pe Calea Buziașului există trasee de transport public, cele mai apropiate stații ale unor mijloace de transport public sunt situate la intersecția străzilor Magnoliei/Chevereșului cu Calea Buziașului. Spre nord-est situl este mărginit de un drum de pământ, situat între terenul studiat și traseul CF industrial dezafectat.

2.5 Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte situl ce urmează a fi reglementat prin PUZ este compus din parcele cu dimensiuni regulate având frontul stradal mai mic și adâncimi mult mai mari, având funcțiuni pentru servicii, comerț și depozitare. Pe latura vestică a cvartalului, cu acces din str. Chevereșului, sunt parcele cu dimensiuni mai reduse care acomodează și locuințe unifamiliale. Extremitatea nordică a cvartalului este ocupată de parcele neconstruite, terenuri agricole.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată se găsesc următoarele rețele în exploatare:

- rețea pentru apă și canalizare;
- rețea pentru energie electrică;
- rețea pentru gaze naturale;
- rețea pentru telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează situl este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau alte elemente care să pună problema protecției mediului.

2.8 Opțiuni ale populației

Întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect.

În conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană a municipiului Timișoara.

2.9 Disfuncționalități

Situl studiat beneficiază, prin poziționarea în zona limitrofă a unei importante artere de circulație a orașului, de un potențial de dezvoltare mare având în vedere prevederile PUG Timișoara.

Folosința actuală a terenurilor ce se regăsește acum pe sit nu mai este compatibilă cu urbanizarea propusă în proximitatea unei artere importante a orașului.

Nevoia de spații publice de calitate, susținute de un mix de funcțiuni nu este pe deplin și uneori chiar deloc satisfăcută în nici unul din cartierele Timișoarei.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 935 din 25.04.2025, eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, a fost emis în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, situl este încadrat în UTR M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea de zone verzi pe cel puțin 25% din suprafața terenului.

Amenajarea spațiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse, conducând la crearea unui mediu natural sustenabil.

3.4 Modernizarea circulației

Situl reglementat are posibilități de acces dinspre Calea Buziașului, situată pe limita sudică și dinspre noua stradă propusă prin PUG (PTT16 cu profil de 20m), situată pe limita nord-estică.

Numărul de locuri de parcare necesare și amplasarea lor (la sol/subsol) se vor stabili în etapele viitoare ale proiectului, în funcție de conformarea finală a ansamblului propus.

În cadrul cvartalului, circulația propusă preia prospectele stradale propuse prin PUG, strada amintită mai sus (PTT16 cu profil de 20m) pe latura nord-estică și o stradă (PTT 40 cu profil de 12m), care traversează cvartalul de la vest la est în continuarea străzii Olarilor.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Utilizări admise

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor, iar la parter doar spre spațiile interioare (nu spre spațiile publice). Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări permise cu condiții

- Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantat , fiind determinat de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să aibă acces public limitat (ocazional)
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația terenului și ocuparea acestuia cât mai eficientă;
- amplasarea terenului față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientare a amplasamentului;
- morfologia țesutului urban adiacent.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit "limita de implantare a construcțiilor", conform planșei "U04 – Reglementări urbanistice".

Limita de implantare a construcțiilor

Pentru volumele cu regim de înălțime S/2S+P până la S/2S+P+4E este dată de:

- retragerea de 27m față de aliniamentul spre Calea Buziașului și 12m față de SRS gaze naturale prezentă pe această latură.
- retragerea de 10 m față de parcela învecinată la Vest
- retragerea de 5 m față de aliniamentul la strada nou propusă spre nord-est (PTT 16)
- retragerea de 10 m față de parcela învecinată la Est

Zona pentru implantarea volumelor cu regim mare de înălțime, până la maxim 2S/S+P+7E+2Er, este conturată de următoarele retrageri:

- 27 m față de aliniamentul spre Calea Buziașului și 12m față de SRS gaze naturale prezentă pe această latură
- 13 m sau minim $h/2$ față de parcela învecinată la Vest
- 5 m față de aliniamentul la strada nou propusă spre nord-est (PTT 16)
- 13 m sau minim $h/2$ față de parcela învecinată la Est

Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile la garaje, conform normelor.

Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doilea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este de 2S/S+P+7E+2Er ($H_{max} = 32,0$ m)

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de 50%.

Coeficientul de utilizare al terenului propus este 2,4.

Procentul de spații verzi amenajate este de minim 25%.

Posibilități de mobilitate

Factorii ce au determinat soluția de mobilitate propusă sunt:

- Poziționarea sitului în proximitatea unei artere importante de circulație a orașului, Calea Buziașului
- Conformația parcelelor care vor fi reglementate prin PUZ,
- Propunerile de dezvoltare a rețelei rutiere în cadrul cvartalului conform PUG

Scopul principal al proiectului a fost de a dezvolta un ansamblu de clădiri care, coroborat cu crearea de noi fluxuri publice, să poată genera o transformare a întregului cvartal.

Zonă mixtă:

Locuințe colective, servicii, comerț

Clădirile amplasate spre spațiile publice, găzduiesc funcțiuni publice, comerț și servicii la parter, iar deasupra sunt așezate volume cu funcțiune de locuire colectivă.

Detaliile de conformare a clădirilor, structura acestora, închiderile și finisajele urmează a fi stabilite de către proiectanți în fazele următoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbană are un caracter informativ.

Bilanțul teritorial

Pentru parcelele înscrise în CF nr. 448263 și 447473 se propune următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren reglementat	8 609	100,00	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente – teren care urmează a fi trecut în proprietate publică	-	-	841	9,77
Teren proprietate privată	-	-	7 768	90,23
TOTAL			8 609	100,00
Suprafața construită	-	-	3 884	Max. 50
Circulații pietonale, auto și parcaje, spații libere	-	-	1 942	25,00
Spații verzi amenajate	-	-	1 942	Min. 25

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia în parametrii optimi: branșamente la rețeaua de apă, gaz, electricitate, canalizare, telecomunicații.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor respecta cadrul legislativ actual în conformitate cu Legea Mediului 137/95, OUG 195/2005, STAS 1342/91 și NTPA 002/97 actualizat 2002.

3.7 Protecția mediului

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune amplasarea pe terenul reglementat a unui ansamblu de clădiri cu funcțiune de mixtă.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice pentru avizarea, autorizarea și execuția lucrărilor.

Aspectele legate de protecția mediului se referă la modul de realizare a bransamentelor la rețeaua de alimentare cu apă, a racordului la rețeaua de canalizare, a bransamentelor la rețeaua de energie electrică și la asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

Amenajările de spații verzi de la nivelul terenului vor asigura biodiversitate ambientală, contribuind la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil. Apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra liber în terenul sistematizat. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații.

Pentru evacuarea gunoierului menajer rezultat se va face contract cu o firmă specializată pentru transport de deșeuri.

3.8 Obiective de utilitate publică

Unul dintre obiectivele proiectului este urbanizarea acestei zone și dezvoltarea infrastructurii rutiere prin preluarea prospectelor stradale propuse prin PUG.

4 Modul de integrare a investiției/ operațiunii propuse în zonă

Conceptul ce a stat la baza dezvoltării ansamblului de clădiri cu funcțiune mixtă a fost conturat în urma unei analize extrem de detaliate a țesutului urban învecinat.

Calea Buziașului, cu prospectul său amplu, are de-a lungul traseului său astfel de zone de dezvoltare. În aceste zone spațiul public e susținut de funcțiuni diverse: comerț, servicii, etc. În mod similar ansamblul nou dezvoltat creează contextul în care aceeași tipologie poate fi identificată.

5 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR

Proiectul este un pas important în dezvoltarea urbanistică a cvartalului respectând prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023.

Implementarea acestui proiect este un pas important în demersul de a iniția și alte investiții similare în zonă.

6 Categoriile de costuri

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.
 - costurile lucrărilor de proiectare necesare implementării soluției propuse.
 - costurile legate de lucrări de cadastru și mișcarea terenurilor.
 - costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
 - costuri legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
 - costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.
- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.
 - costuri proiectare și execuție lucrări legate de eventualele extinderi de rețele edilitare precum și costuri de racord/branșament la acestea.
 - costuri proiectare și execuție lucrări pe domeniul public necesare realizării accesurilor auto și pietonale din rețeaua stradală existentă.
 - costuri proiectare și execuție lucrări legate de drumurile ce vor fi executate pe terenurile cedate domeniului public

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.
 - mentenanța rețelelor edilitare și a drumurilor executate și cedate domeniului public
- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.
 - nu este cazul

7 Concluzii

Planul Urbanistic Zonal prezent are ca obiect realizarea unei zone cu funcțiune mixtă și se încadrează atât în caracterul zonei definit de funcțiunile existente și documentațiile urbanistice aprobate din zonă, cât și în planurile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara, jud. Timiș. Operațiunile viitoare din zonă vor ține cont de direcția și conformația profilelor de circulație propuse prin PUG, preluate și continuate prin prezentul PUZ, pentru o dezvoltare firească și funcțională a zonei în continuare. În momentul aprobării, Planul Urbanistic Zonal prezent are caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Întocmit,
Arh. Claudiu OPRIȚA