



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: **0722-23980**
email: **contactarhibazic@gmail.com**

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

MEMORIU DE PREZENTARE

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiari BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

Proiect nr. : 524/2025





S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: **0722-23980**
email: **contactarhibazic@gmail.com**

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

FOAIE DE GARDĂ

proiect nr.: 524/2025

Denumirea lucrării: **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Adresă: Mun. Timisoara, județul Timiș
Nr. CF 446437 Timisoara
Nr. Cad 446437

Nr. Proiect: 524/2025

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

Elaborator:
(Proiectant) S.C. **ARHIBAZIC** S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoară, nr.5
tel: 0771474581
tel: 0722239807
Arh.Stoian Ioan Laurențiu

Data elaborării: Decembrie 2025

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: **0722-23980**
email: **contactarhibazic@gmail.com**

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

proiect nr.: 524/2025

Proiectant general:

S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
Arh. Laurentiu STOIAN





S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timișoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

MEMORIU DE PREZENTARE

proiect nr.:524/2025

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
Adresă	Mun. Timișoara, județul Timiș Nr. CF 446437 Timișoara Nr. Cad 446437
Nr. Proiect	524/2025
Beneficiar	BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA, GUTA DANA-DOINA
Elaborator (Proiectant)	S.C. ARHIBAZIC S.R.L. 300314 Timișoara str. Moise Nicoară, nr.5 tel: 0771474581 tel: 0722239807
Data elaborării	Decembrie 2025
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiectiv dezvoltarea unei zone de locuințe unifamiliale în municipiul Timișoara, județul Timiș.

Adresă : Mun. Timișoara, județul Timiș
Nr. CF 446437 Timișoara
Nr. Cad 446437

Proprietari: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA, GUTA DANA-DOINA
Suprafața: 7321 mp conform Nr. CF 446437 Timișoara
Categorია de folosință – Arabil intravilan

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarele construcții, în contextul zonei și legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunii permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime maxim admis, a înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu coama sau cornișa;
- rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare, în vederea realizării de parcele destinate locuințelor unifamiliale



individuale.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat face parte din intravilanul mun. Timișoara. Conform documentațiilor aprobate anterior în cvartal, amplasamentul face parte dintr-o zonă ce are funcțiunea dominantă de locuire.

1.3. Surse documentare

Documentația are la bază Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Timișoara și PUZ-urile aprobate anterior în cvartal.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția și încadrarea în zonă

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este situată în cartierul Plopi din municipiul Timișoara, o zonă aflată în partea de sud-est a orașului, în proximitatea malului stâng al canalului Bega. Cartierul Plopi are origini vechi, fiind inițial o zonă semi-rurală, formată din gospodării individuale, grădini și terenuri agricole. În perioada postbelică, zona a fost inclusă treptat în intravilanul municipiului, păstrându-și însă mult timp caracterul de periferie cu locuințe joase, cu regim mic de înălțime.

Începând cu anii 2000, dar mai accelerat după 2010, cartierul a cunoscut un proces vizibil de urbanizare și consolidare funcțională, fiind atractiv pentru dezvoltări rezidențiale datorită apropierii de oraș, accesului relativ facil și cadrului natural favorabil. În prezent, zona are un caracter predominant rezidențial, cu un amestec de locuințe individuale noi și vechi, organizate pe loturi parcelate neregulat, dar cu o tendință generală de sistematizare.

2.2. Vecinătăți și accesibilitate

Terenul de 7.321 mp este liber de construcții și se învecinează cu:

- **Nord:** CF nr. 445224
- **Est:** CF nr. 418087, 438502, 438503, 405493, 434976, 437857, 432550
- **Sud:** strada **Tata Oancea** (asigură accesul direct la amplasament)
- **Vest:** CF nr. 444006, 444005, 444004, 432778, 432777, 432776, 422807, 421340, 413473

2.3. Situația utilităților existente

În zonă există rețele de apă, canalizare menajeră/pluvială, gaze naturale și energie electrică. Accesul și racordarea primară se vor face din strada Tata Oancea.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Zonificare funcțională și indicatori urbanistici

Terenul se încadrează în subzona Liu – Locuințe individuale sau semicolective (max. 2 unități locative/parcelă):

Regim de construire: Izolat sau cuplat.

Regim de înălțime: Max. 3 niveluri supraterane — (S)+P+1+M/R, D+P+M/R (Înălțime maximă = 12 m).

P.O.T. max. (Procent de Ocupare a Terenului): 35%

C.U.T. max. (Coeficient de Utilizare a Terenului): 0,9

Utilizări admise: Locuințe individuale/semicolective, anexe, servicii de proximitate pe parcelă.

3.2. Circulația și infrastructura rutieră

Pentru deservirea noilor parcele se propune crearea unei străzi noi (longitudinale) pe latura estică a terenului.

Profil stradal propus: 12,00 metri latime.

Suprafața ocupată de nouă cale de circulație (parcele 9) va fi cedată în domeniul public al UAT Timișoara.

3.3. Spații verzi și protecția mediului

Zonă verde publică (Parcela 1): Va fi delimitată și intabulată distinct ca spațiu verde.

Procent spațiu verde: Se asigură minimum 7% spațiu verde din suprafața totală parcelată + minimum 30-50% spațiu verde pe sol natural în cadrul fiecărui lot individual.

Ape pluviale: Colectare prin jgheaburi și burlane; retenție în bazine individuale pe parcelă (3–5 mc) pentru irigații sau drenare în sol pe zona verde.

3.4. Regimul de proprietate propus

Parcelele 2–7: Proprietate privată (destinate construirii de locuințe).

Parcela 1: Proprietate privată cu destinație fixă de spațiu verde (intabulată ca atare).

Parcelele 8 și 9 (Drum de acces): Vor fi cedate în domeniul public al Municipiului Timișoara

3.5. Echiparea edilitară (Propuneri)

Se va executa extinderea rețelelor de utilități pe domeniul public/strada nouă, prin proiecte de specialitate avizate de deținătorii de utilități:

Apă și Canalizare: Extindere rețea din str. Tata Oancea și racordare individuală (aviz Aquatim).

Gaz și Curent electric: Extinderi din rețelele existente în zonă.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timișoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea propusă prin prezentul PUZ se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara. Trecerea terenului din categoria arabil în teren constructibil va permite dezvoltarea armonioasă a cartierului Plopi prin asigurarea de locuințe unifamiliale, infrastructură rutieră nouă și spații verzi corespunzătoare.

Întocmit,
Arhitect Laurentiu STOIAN

