



PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CALEA BOGDĂNEȘTILOR NR. 20-20A

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare **PUZ – Locuințe colective și funcțiuni complementare**

Amplasament **Calea Bogdăneștilor nr. 20-20A, Timișoara**

Beneficiar **MENTCONS TIM srl**

Proiectant general **STUDIO ARCA srl**

Faza de proiectare **Plan urbanistic zonal**

Data elaborării **Ianuarie 2026**

BORDEROU

PARTE SCRISĂ

- Foaie de capăt
- Borderou
- Memoriu tehnic explicativ

PARTE DESENATĂ

- U01 Încadrarea în teritoriu
- U02 Studiu cvartal
- U03 Plan situație existentă
- U04 Reglementări urbanistice
- U05.1 Posibilități de mobilare
- U05.2 Posibilități de mobilare
- U05.3 Posibilități de mobilare - Perspectivă
- U05.4 Posibilități de mobilare - Perspectivă
- U05.5 Posibilități de mobilare - Perspectivă
- U06 Proprietatea asupra terenurilor

Memoriu tehnic explicativ

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare	PUZ – Locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	Strada Calea Bogdăneștilor nr.20-20A, Timișoara
Beneficiar	MENTCONS TIM srl
Proiectant general	STUDIO ARCA srl
Faza de proiectare	Plan urbanistic zonal
Data elaborării	Ianuarie 2026

1.2 Obiectul lucrării

La inițiativa privată a investitorului MENTCONS TIM SRL se dorește construirea unei clădiri destinată locuirii colective și funcțiunilor complementare ale acesteia, pe terenul situat în Timișoara pe Calea Bogdăneștilor la nr. 20-20A.

În acest sens, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1211 din 06.06.2023, de către Primăria Municipiului Timișoara, 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. Condițiile tehnice din prezenta documentație au fost considerate oportune prin emiterea de Primăria Municipiului Timișoara a Avizul de Oportunitate nr. 43 din 12.09.2023.

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 157/2002 și prelungit prin HCL 619/2018;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) 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 Bogdăneștilor este una dintre arterele importante de circulație din Municipiul Timișoara. Alături de strada Brediceanu asigură legătura dintre zona de Vest a orașului și zona centrală (Cartierul Cetate, Piața Victoriei).

Calea Bogdăneștilor, prin prospectul său amplu 36-39 m (traseu în ambele direcții pentru liniile de tramvai și traseu auto în ambele sensuri cu două benzi pe sens), acționează ca o barieră între cele două tipuri de țesut urban ce îi mărginesc laturile.

Astfel dacă latura nordică, pe care este situat terenul studiat, prezintă un regim de înălțime extrem de variat, de la locuințe parter la imobile P+10 și un mix de funcțiuni (rezidențial, comerț, servicii etc.), latura sudică este mult mai omogenă, fiind ocupată majoritar cu clădiri rezidențiale unifamiliale.

Acest prospect extrem de variat, alături de mix-ul de funcțiuni, reflectă vitalitatea țesutului urban, capacitatea sa de a răspunde tendințelor de dezvoltare imobiliară tot mai incisive și, până la urmă, în ciuda aparentei dizarmonii, creează un pattern de creștere urbană, extrem de flexibil și adaptat la nevoile specifice ale fiecărei perioade în parte.

Situl propus pentru PUZ - Locuințe colective și funcțiuni complementare se află situat la intersecția străzilor Calea Bogdăneștilor și Suceava. Proximitatea față de zona centrală a orașului (Cartierul Cetate, Piața Victoriei), accesul facil la întreaga infrastructură de transport în comun (tramvaie, autobuze, troleibuze) și piste de biciclete, prospectul amplu al Căii Bogdăneștilor, asigură acestui sit un potențial mare de dezvoltare.

2.2 Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată, din care face parte terenul care va fi reglementat prin PUZ, se află în partea de Vest a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara și este mărginită spre Sud de o arteră de circulație importantă: Calea Bogdăneștilor.

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

Parcelele pentru care se propune *PUZ - Locuințe colective și funcțiuni complementare* sunt delimitate astfel:

- spre Nord – teren proprietate privată nr. top. 1498
- spre Est – strada Suceava
- spre Sud – Calea Bogdăneștilor
- spre Vest – teren proprietate privată nr. top. 1496

Parcelele înscrise în C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) și C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3) în baza cărora a fost obținut certificatul de urbanism, se află în proprietatea privată a MENTCONS TIM SRL, inițiatora acestui proiect.

Pe terenul în suprafață de 770 mp, există edificată o locuință în regim de înălțime P+1E și câteva anexe cu regim de înălțime parter.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Parcellele reglementate în cadrul P.U.Z. nu dispun de elemente valoroase de vegetație.

Nu există elemente ale cadrului natural (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.

Terenul este plan, cu diferențe de nivel nesemnificative, având stabilitatea generală asigurată.

2.4 Circulația

Parcela reglementată este o parcelă de colț, aflată la intersecția străzii Suceava cu Calea Bogdăneștilor. Accesul auto și pietonal este asigurat atât dinspre strada Suceava cât și dinspre Calea Bogdăneștilor.

Calea Bogdăneștilor este o stradă cu prospect larg (36-39 m) ce face legătura, alături de strada Brediceanu continuatoarea sa spre est, între centrul orașului și zona periferică vestică.

a. Trasee pietonale și pentru biciclete

Prin poziționarea sa, situl este bine conectat la nivel pietonal și chiar al deplasării cu bicicleta. Se poate ajunge pe jos sau cu bicicleta la multe puncte de interes pentru locuitori:

- școli, grădinițe (Grădinița nr.25 – 60 m, Școala Generală nr. 24 – cca. 1500 m, Colegiul Tehnic „Henri Coandă” – 520 m, Liceul Tehnologic UCECOM Spiru Haret – 600 m, Liceul Tehnologic de Industrie Alimentară – cca. 350 m)
- magazine, piața (Iulius Mall - 400 m, Carrefour market – 250 m, Mega Image – 580 m, Penny – 720 m, Piața Dacia - 500 m)
- sport (Be Fit – 480 m, Gym One 5 – 500 m, Smart Fit – 1800 m, World Class – 2000 m, CSS Timișoara BEGA – 1200 m)
- birouri (Iulius Mall – cca. 2000 m)
- restaurante, spații culturale (Argentinian Steakhouse – 20 m, Mercure Hotel – 256 m)
- sănătate (Cabinet medical medicină dentară – 40 m, Clinica de Cardiologie ArTerra Health – 660 m, Clinicile Medici's – 750 m)

Toate aceste legături facile, vecinătățile ofertante, duc la diminuarea traficului auto generat de aceste deplasări, spre școală, spre locul de muncă sau cumpărături.

b. Transportul în comun

Situl este deservit de o multitudine de linii de transport urban (tramvai – liniile 4, 5 și 7, autobuz – linia 5b), care acoperă direcții necesare pentru deplasare. Considerăm că această foarte bună accesibilitate a transportului public va reduce impactul traficului auto generat de funcțiunile propuse.

c. Circulații auto

Calea Bogdăneștilor este o arteră importantă a orașului care are câte două benzi de circulație auto pe fiecare sens, facilitând deplasarea pe direcția centru – periferia vestică a orașului. Intersecțiile acesteia cu Bulevardul Cetății și cu Calea Circumvalațiunii sunt semaforizate.

Strada Suceava are o singură bandă de circulație auto pe sens.

2.5 Ocuparea terenurilor

Parcelarul din zona studiată este compus în mare parte din parcele de dimensiuni mici sau medii pe care au fost edificate clădiri pentru locuințe unifamiliale în regim de înălțime P - P+2E sau locuințe colective P+2E - P+10E.

În ultimii ani se remarcă o tendință de densificare a zonei prin creșterea regimului de înălțime, în special spre Calea Bogdăneștilor, frontul nordic.

În imediata vecinătate a cvartalului se găsesc funcțiuni diverse: locuințe colective, servicii, comerț, școli, grădinițe, biserici, birouri, săli de sport etc..

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 de Urbanism și Dezvoltare Urbană a municipiului Timișoara.

2.9 Disfuncționalități

Pe porțiuni extinse trotuarul nordic al Căii Bogdăneștilor este lipsit de vegetație înaltă ceea ce face ca în zilele însorite traficul pietonal să se desfășoare cu dificultate, pietonii alegând de cele mai multe ori să se deplaseze pe frontul învecinat. Din acest motiv funcțiunile de tip comerț/servicii care ar putea să se dezvolte în spațiile adiacente zonei pietonale lipsesc sau sunt insuficient dezvoltate.

Un aliniament de copaci de talie mare ar fi benefic pentru a asigura confortul pietonilor în deplasarea lor pe trotuarul nordic al Căii Bogdăneștilor.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 1211 din 06.06.2023 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, prelungit până la data de 05.06.2026, a fost emis în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

Planul Urbanistic General al orașului Timișoara valabil la data înaintării acestei documentații este aprobat prin HCL 457/2023.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Timișoara, terenul are ca destinație funcțiunea de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare P - P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 12.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023 situl este încadrat în zona Li/c – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pe terenul reglementat există zone verzi amenajate într-un procent de maxim 13% din suprafața parcelei.

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel puțin 30% din suprafața sitului reglementat cu zone verzi.

La sol vor fi plantați copaci de talie mare, arbuști și plante perene.

Toate amenajările propuse vor respecta „Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, actualizată și prelungită până în 2025”.

3.4 Modernizarea circulației

Terenul reglementat este o parcelă de colț și are în momentul de față posibilitatea de acces auto și pietonal atât dinspre strada Suceava cât și dinspre Calea Bogdăneștilor.

Pentru o cât mai bună integrare a clădirii propuse în cvartalul conținător, va exista un singur acces auto, cu locuri de parcare pentru spațiul cu altă destinație la nivelul solului și alte locuri de parcare organizate sub forma unui lift auto vertical pentru locatarii imobilului propus. Accesul se va realiza dinspre Calea Bogdăneștilor.

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

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă este:

- locuințe colective și funcțiuni complementare.

Funcțiuni permise:

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

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 este dată de:

- retragerea de 2 m față de aliniamentul spre Calea Bogdăneștilor;
- retragerea cu 3,50 m față aliniamentul spre strada Suceava;
- retragerea de minim 10 m sau H/2 față de parcela învecinată spre vest;
- retragerea de 4,50 m față de parcela învecinată spre nord.

Volumul propus este poziționat astfel încât să ofere priveliște spre cele două străzi învecinate, iar liftul auto este amplasat astfel încât priveliștea spre curțile private învecinate să fie obturată pentru a putea obține un grad ridicat de intimitate.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este de maximum S+P+6E (H max cornișă = 22 m).

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de maximum 40%.

Coeфициentul de utilizare al terenului propus este 2,6.

Procentul de spații verzi amenajate este de minim 30%.

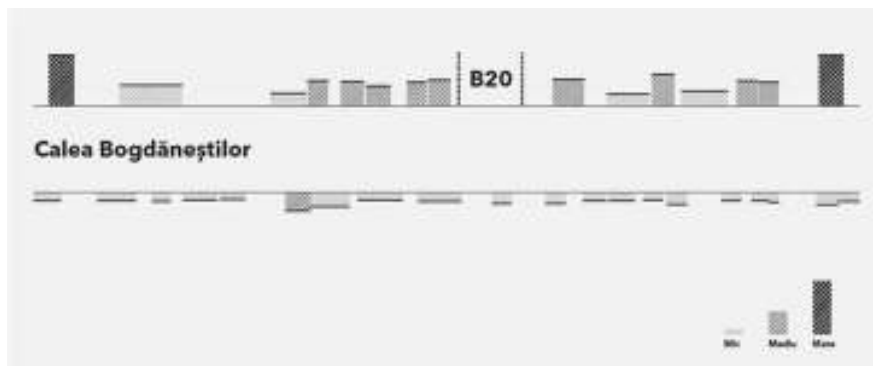
Posibilități de mobilare

Factorii ce au determinat soluția de mobilare propusă sunt:

- Prospectul amplu al Căii Bogdăneștilor;
- Amplasarea parcelei pe colț;
- Regimul variat de înălțime în cvartal, de la P la P+10E;
- Învecinarea spre Nord cu un imobil care are calcan pe fațada spre parcela reglementată.

Conceptul care a stat la baza dezvoltării acestei soluții a fost continuarea a două idei principale, regăsite pe conturul cvartalului : mix de funcțiuni, regim de înălțime ridicat.

În urma analizei desfășuratei stradale a Căii Bogdăneștilor, latura nordică, se pot identifica trei tipologii de clădiri, în funcție de regimul acestora de înălțime: clădiri cu regim mic de înălțime (P, P+1E), dispuse preponderent în interiorul cvartalului, clădiri cu regim mediu de înălțime (până la P+5E) și clădiri cu regim mare de înălțime (până la P+10E), dispuse pe limitele cvartalului, spre arterele majore de circulație.



Dezvoltarea viitoare a cvartalului conduce spre crearea unui parter continuu divers, care conectează toate marginile și permite mișcarea liberă, asigurând flexibilitate și reziliență prin spațiile propuse, prin caracterul locuirii și prin comunitatea formată. Clădirea propusă se deschide spre spațiul public prin activitatea parterului. Aceasta se caracterizează printr-un regim de înălțime de maximum S+P+6E. Pe o parte a clădirii se va amplasa, pe verticală, un lift auto, în vederea eficientizării spațiului de locuire, dar și pentru a proteja intimitatea vecinătăților alăturate. Detaliile de conformare a clădirii, structura acesteia, 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. 407445, 445438, 423273, se propune următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren reglementat	770	100	770	100
Zonă constructibilă	308	40	308	Max. 40
Zonă circulații, alei, amenajări exterioare	362	47	231	Cca. 30
Zonă spații verzi	99	13	231	Min. 30

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora în parametri 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 unei clădiri pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

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 branșamentelor la rețeaua de alimentare cu apă, a racordului la rețeaua de canalizare, a branșamentelor la rețeaua de energie electrică și la asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

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.

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 gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firmă specializată pentru transport de deșeuri.

3.8 Obiective de utilitate publică

Conform Planului de Acțiune.

4 Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Zona din sudul Căii Bogdăneștilor este una relativ omogenă, cu clădiri preponderent rezidențiale cu regim de înălțime redus. Fondul construit din nordul Căii Bogdăneștilor este eterogen atât din punct de vedere funcțional (locuințe unifamiliale, locuințe colective, hoteluri, birouri etc.), cât și al regimului de înălțime, care variază de la clădiri cu un singur nivel P la clădiri P+10E. Clădirile de pe latura nordică a Căii Bogdăneștilor pot fi grupate în trei categorii: regim mic de înălțime (P, P+1E), regim mediu de înălțime (P+5E) și regim mare de înălțime (P+10E).

Silueta clădirii propuse se raportează la toate cele trei tipuri de clădiri ce compun frontul nordic al Căii Bogdăneștilor.

5 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Proiectul aduce prin funcțiunile complementare prezente în volumul de bază un plus de vitalitate frontului nordic al Căii Bogdăneștilor. O parte din acest front foarte lung devine activ prin poziționarea funcțiunilor publice la parterul clădirii, în legătură directă cu strada.

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.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.
 - nu este cazul
- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.
 - nu este cazul

7 Concluzii

Prin această documentație se stabilesc indicii constructivi pentru terenul reglementat, în baza cărora, după aprobarea PUZ prin HCL, se va putea elabora un proiect în vederea edificării unei clădiri care să se integreze armonios în frontul nordic al Căii Bogdăneștilor, cu parterul deschis spre această arteră, dar și cu atenție deosebită față de confortul locatarilor imobilului precum și a vecinilor.

Întocmit,
Arh. Radu GOLUMBA