

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z. SUBZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

NR. PROIECT:

13 / 2024;

AMPLASAMENT:

jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Nouă, nr. 11, C.F. 422 609

BENEFICIAR:

NICOLICI Selena Lorena

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z. – ETAPĂ 1

PROIECTANT GENERAL:

URBAN CONTROL TM S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

arh. Laura COLOJOARĂ

DATA:

AUGUST 2026

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	P.U.Z. SUBZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR
Beneficiar	NICOLICI Selenia Lorena
Amplasament	jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Nouă, nr. 11, C.F. 422 609
Număr proiect	13 / 2024
Proiectant general	URBAN CONTROL TM S.R.L.
Faza de proiectare	P.U.Z. – ETAPĂ 1
Data elaborării	AUGUST 2026

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei subzona de activități economice cu caracter terțiar complementare pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Lacului și pe strada Paul Constantinescu.

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.

-Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 457 din 2023;
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- P.U.D. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM P, aprobat prin H.C.L. 284 din 21.05.2019.
- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism**
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1865 / 29.07.2026.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în zona de est a Municipiului Timișoara, în intravilan și se încadrează conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457 din 17.10.2023 în U.T.R. Lc_A „Zonă Locuire colectivă în ansambluri”. Terenul studiat va fi tratat ca și S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Zona în care este situat terenul studiat în cadrul P.U.Z. este caracterizată de un mix între locuințe colective, locuințe individuale și funcțiuni complementare. În vecinătatea imediată a parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. a fost aprobat un P.U.D. (H.C.L. 284 din 21.05.2019) pentru construirea unui spațiu comercial.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații:

P.U.D. Plan Urbanistic de Detaliu " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM P", CF. nr. 415110, Strada Lunei, nr. 20, Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 284 din 21.05.2019;

Indicii propuși prin documentație sunt: POT max = 37,40 %; CUT max = 0.37; Regim de înălțime max Parter; H max = 6.00 m, în suprafață totală de 383 mp.

Pe o suprafață de 467,31 mp. se propune un imobil în regim de înălțime P+2E cu S.A.D. la parter și locuință la etajul 1 și etajul 2.

Prin urmare, în această zonă se preconizează dezvoltarea unei zone mixte complementară zonelor de locuire și servicii existente în vecinătate.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată se situează în zona de est a municipiului Timișoara, în intravilan, și se încadrează conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457 din 17.10.2023 în U.T.R. Lc_A „Zonă Locuire colectivă în ansambluri”. Terenul studiat va fi tratat ca și S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord: bloc de locuire colectivă P+4E;
- la sud: bloc de locuire colectivă P+4E;
- la vest: strada Nouă;
- la est: imobil parter - punct termic.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Date C.F.

Terenul studiat (cu o construcție și o anexă) are suprafața totală de 239 mp. și este compus dintr-o parcelă, indentificate prin C.F. 442 549 ce se află în proprietatea lui NICOLICI Selena Lorena.

- Nu există înscrisuri cu privire la sarcini.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există resturi de la construcțiile demolate, pereți din zidărie de cărămidă. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %
E-V 13 %

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent liber de construcții, parcela este ocupată de zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Nouă**, accesul se va detalia în planșele de Reglementari Urbanistice și Mobilare Urbană.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent parcelele studiate sunt încadrate conform P.U.G. ca și Zonă Lc_A „Zonă Locuire colectivă în ansambluri”. Terenul este liber de construcții, parcela este ocupata de zone verzi de înălțime mică. Parcela identificată prin C.F. 442 549 se află în proprietatea lui NICOLICI Selenia Lorena,și are o suprafață de 239 mp.

Nu există înscrieri privitoare la sarcini pe parcela studiată:

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă, servicii și funcțiuni complementare în zona de nord, de sud și la estul parcelei studiate;

- locuire individuală și funcțiuni complementare la vest și la sud de parcela studiată.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: În zona studiată există rețea centralizată de apă
- Canalizare menajera: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluvială: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială.
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrică: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii rezidențiale și a celor complementare.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expozitie, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special subzone de activități economice cu caracter terțiar, a regândirii circulațiilor auto și a parcarilor publice, precum și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457 din 17.10.2023 și se încadrează în U.T.R. Lc_A „Zonă Locuire colectivă în ansambluri”, iar terenul studiat va fi tratat ca și S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Art. 2 Utilizări cu condiții

Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu A.D.C. de maximum 1500mp și cu următoarele condiții:

- atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc.) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.
- 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

Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe strada Nouă, adiacentă în zona de vest la parcela studiată.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente.

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 239 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea mixte.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, cu o înălțime de maxim 12 m.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, **respectiv 30%.**

Indici urbanistici:

Pentru **subzona de activități economice cu caracter terțiar** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1.4

Înălțimea maximă admisă:

Hmax = 12 m (Hcornișă = 8 m) pentru un regim de înălțime de **maxim P+1E+Er/M** conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*.

3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin propunerea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar se vor consolida zonele cu caracter terțiar în vecinătatea parcelei studiate.

3.6. Consecințe economice și sociale

Procesele de dezvoltare urbană prin utilizarea terenurilor libere de construcții pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire.

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate.

3.8. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/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 următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ



Arh. Laura MĂRCULESCU

