

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

### 1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ȘI ZONĂ DE SERVICII ȘI DEPOZITARE”

AMPLASAMENT: Jud. Timis , mun. Timisoara, CF. Nr.: 406943, nr. Top.:406943

BENEFICIAR: IOVANOVICI RADOSLAV

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN47 STUDIO S.R.L.

Mun. Timisoara, Str. Dragasni, nr. 6/A, ap. 16

e-mail: office@u47studio.com

COORDONATOR URBANISM: arh. Urb. Ozana Apostol

FAZA: PUZ

DATA ELABORĂRII: 2025

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului în suprafața de 2700,00 mp., ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 406943 Timisoara, situat în intravilanul municipiului Timisoara, județul Timis, nr. Top. 406943, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă de locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. CU2024-002960 din 14.11.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Timisoara, pentru terenul situat în zona de nord-vest a localității, pe strada Lt. Ovidiu Balea FN.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016 și HCL 457/2023: UTR TDA, Codul Civil;
- P.U.G. al Municipiului Timisoara aflat in vigoare;
- Noul P.U.G. al Municipiului Timisoara, aflat in lucru;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 457/2023
- Prezentul proiect respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat.

#### 1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.

Nu este cazul.

## 2. OPERAȚIUNI PROPUSE

### 2.1. AMPLASAMENT

Incinta reglementată se află în extravilanul Municipiului Timisoara, în zona de nord-vest a localitatii, pe strada Lt. Ovidiu Balea FN, identificată prin C.F. nr. 406943 Timisoara. Terenul este cuprins de noul P.U.G. al municipiului Timisoara aflat in lucru.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 - UTR TDA// Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Teren afectat de zona protecție canal și de zona de protecție a liniilor de înaltă tensiune 110 KV+220kv și posibil afectat de de sistematizarea zonei (lărgire drum de exploatare DE 827/3/2). Teren situat în zona de referință II // Aerodrom Cioca.. Regim maxim de înălțime: nu este cazul; POT maxim: pentru utilizările admise (pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) - P.O.T. maxim = 0%; pentru construcții și amenajări agricole - P.O.T. max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora; pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole P.O.T. max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole). CUT maxim: pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere CUT max = 0; pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole). Spații verzi = conform RLU aferent PUG.

Conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 pentru UTR TDA: Cap. A Caracterul zonei Art. 1 Condiționări primare: alin. (1) Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri dacă nu sunt îndeplinite următoarele condiții: suprafața terenului pentru care se intenționează introducerea în intravilan este de cel puțin 5ha; terenul respectiv este alipit actualei limite de intravilan pe cel puțin o treime din lungimea totală a perimetrului său; alin (2) Excepții de la condițiile enunțate anterior pot fi făcute numai în baza Avizului de Oportunitate. Cap. B. Utilizarea funcțională - art. 1 Utilizări admise: Pajiști, fânețe;

Pășunat. Culturi agricole diverse, pepiniere; Unități agricole/ferme existente; Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură - art. 2

Utilizări cu condiții: • Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun. Ciupercării, sere, alte clădiri de producție; • Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții: parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute); să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole; folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț; terenul va fi înscris în registrul agricol; exploatația agricolă va fi înregistrată juridic; în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole; • În cazul introducerii în intravilan se va reglementa prin P.U.Z. cu respectarea reglementărilor pentru categoria de U.T.R. în care se va face încadrarea, conform prezentului regulament. Conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 cap. C Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii - art. 2 Reglementarea situațiilor tranzitorii alin. (1): „Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General”.

Conform Reglementarilor propuse prin actualul P.U.G. aprobat, terenul are destinația UTR TDA – *Terenuri cu destinație agricolă*: arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – HCn 368
- la Sud – nr. Cad. 454986
- la Est – HCn 368
- la Vest – nr. Cad. 453729, nr. Cad. 453728

Distanța de la limita de proprietate față de construcțiile învecinate:

- la Nord – Nu se afla construcții în proximitate;
- la Sud – Drum public;
- la Est – Drum public; 22.50m - Construcții civile ;
- la Vest – 0.99m – Construcții industriale și depozitare.

## 2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are o suprafață totală de 2700 mp, conform extras C.F. nr. 406943 Timisoara, având o forma neregulata în plan. În prezent pe teren este liber de constructii:

| Crt. | Nr. Cad./Nr. Top | Adresa                        | Observatii / Referinte |
|------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A1   | 406943           | Loc. Timisoara,<br>Jud. Timis | Teren neimprejmuit     |

Date referitoare la teren:

| Nr. crt. | Proprietar             | C.F. nr.            | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Intravilan | Observatii/Referinte          |
|----------|------------------------|---------------------|----------------|------------------------|------------|-------------------------------|
| 1        | IOVANOVICI<br>RADSOLAV | 406943<br>Timisoara | 2700           | Teren arabil           | NU         | Teren extravilan neimprejmuit |

## 2.3. PREVEDERI ALE P.U.G.- ULUI MUN. TIMISOARA APROBAT

DESTINATIA ZONEI, din PUG: UTR TDA – Terenuri cu destinație agricolă

FUNCTIUNI ADMISE: Pajiști, fânețe, pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, unități agricole / ferme existente, rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

CONDITIONARI SI RESTRICTII:

Terenul este extravilan cu folosință arabilă, construcțiile sunt permise doar pentru activități agricole, este necesar acces la un drum public sau de exploatare, folosința agricolă trebuie să fie înscrisă în actele de proprietate și în registrul agricol, exploatarea agricolă trebuie să fie înregistrată juridic, construcțiile trebuie amplasate într-o zonă de anexe care nu poate depăși 10% din suprafața totală a exploatarei, POT maxim pentru zona de anexe este 10%, CUT maxim pentru zona de anexe este 0,2.

Este interzisă introducerea în intravilan dacă terenul are sub 5 ha și nu este alipită limita intravilanului pe cel puțin o treime din perimetru, excepțiile sunt posibile doar cu aviz de oportunitate, terenul este afectat de zona de protecție a canalului, zona de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune 110kV și 220kV, și posibil de sistematizarea drumului de exploatare DE 827/3/2, terenul se află în zona de referință II – Aerodrom Cioca.

## 2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe amplasament este mixta: zonă de locuințe colective mici, locuințe unifamiliale și zonă de servicii și comerț.

- Parcelarea terenului pentru a respecta circulațiile deja existente în zonă;
- Drumul paralel cu drumul național se va prelungi și pe terenul studiat pentru a oferi posibilitatea extinderii în viitor;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice. Se dorește refuncționalizarea parcelei în unități locative, servicii și comerț;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

## 3. INDICATORII PROPUȘI

### 3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

**Situația existentă conform P.U.G. :**

În prezent, terenul nu este reglementat.

**Situația propusă :**

Se va realiza parcelarea terenului în 3 parcele distincte astfel:

- 1 Parcela în partea sudică cu funcțiunea de servicii și comerț;
- 1 Parcela în partea centrală a terenului care se va ceda autorităților pentru a se realiza continuarea drumului existent;
- 1 Parcela în partea nordică a terenului cu funcțiunea de locuire colectivă de dimensiuni mici și locuire unifamilială.

**Indici urbanistici propusi:**

*a) Parcela servicii și comerț:*

S teren = **880.35 mp**

P.O.T. maxim propus = **50.00%**

C.U.T. maxim propus = **1,50**

Regim de înălțime: **P+2E**

Spații verzi amenajate: minim **5%**

*b) Parcela Locuire colectiva de dimensiuni mici si locuire unifamiliala:*

S teren = **1510.15 mp**

P.O.T. maxim propus = **35.00% (locuire colectiva), 30.00%(locuire unifamiliala)**

C.U.T. maxim propus = **1.00**

Regim de inaltime: **P+2E+Er**

Spatii verzi:

- **min. 20%** si se vor respecta prevederile anexei 6 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996, rep.

Parcaje:

- Se vor respecta prevederile anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996, rep.

*c) Parcela drum*

S teren = **309.50 mp**

Acest teren este propus spre cedare catre primaria Timisoara si se vor permite doar retele edilitare, drumuri, circulatii pietonale si spatii verzi.

### 3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Prin prezentul P.U.Z. se propune refunctionalizarea terenului din zona agricola in zona cu functiuni mixte: zonă de locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare.

## 4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

### 4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul se află în extravilanul municipiului Timisoara, avand o forma regulata in plan. Parcela nu are acces existent si nu detine in prezent constructii existente.

**Bilant teritorial existent:**

Suprafata construita: **0 mp;**

Suprafata construita desfasurata: **0 mp;**

P.O.T. existent: **0%**

C.U.T. existent: **0**

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – HCn 368

- la Sud – nr. Cad. 454986
- la Est – HCn 368
- la Vest – nr. Cad. 453729, nr. Cad. 453728

## 4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

### 4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 2700,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă)

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei desenate **U03 CONCEPTUL PROPOS.**

Limita edificabilă poate fi modificată după obținerea avizelor de amplasament solicitate prin Certificatul de Urbanism, respectându-se astfel zonele de protecție și de siguranță a posibilelor rețele care traversează parcela.

### 4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanist în zonă mixtă – locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Parcelarea terenului pentru a respecta circulațiile deja existente în zonă;
- Drumul paralel cu drumul național se va prelungi și pe terenul studiat pentru a oferi posibilitatea extinderii în viitor;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice. Se dorește refuncționalizarea parcelei în unități locative, servicii și comerț;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni de locuințe colective mici și unifamiliale și zonă de servicii și comerț, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime - P + 2E+M/Er cu 12.00 de la nivelul trotuarului până la cornisa (streșină) pentru zona de locuințe colective cu servicii la parter, distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim ½ din înălțimea clădirii la cornisa. Înălțimea la coama acoperișului este determinată de mărimea construcției cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și

amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejurimi și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu viitorul Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara si cu tendinta de dezvoltare a zonei nord-vest, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și iesirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

#### 4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

##### ZONĂ MIXTA – Zonă de locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare

|        | EXISTENT | PROPUS Lc, Lu | PROPUS SC |
|--------|----------|---------------|-----------|
| P.O.T. | 0%       | 35,00%        | 50,00%    |
| C.U.T. | 0        | 1.00          | 1.50      |

#### 4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la parcela se va realiza de pe strada. În incinta terenului se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

##### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

##### Canalizare menajeră

Se vor realiza bransamente la rețelele existente in zona

##### Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte si vor fi conduse catre un bazin de colectare. Apa depozitata se va utiliza pentru intretinerea spatiilor verzi.

Apele pluviale de pe platformele auto vor fi directionate catre un separator de hidrocarburi si apoi catre bazinul colector.

Dupa ce se vor construi retele in zona, beneficiarul va realiza bransamentul.



#### *Alimentare cu energie electrică*

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

#### *Alimentarea cu energie termică*

Se va realiza bransamentul la rețeaua existentă în zona (daca e cazul).

#### 4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

Nu se propun dotări de interes public.

#### 4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul.

## 5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone cu funcțiuni mixte dezvoltate sau în curs de dezvoltare în zona din proximitate.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de locuințe, spații de servicii, creând astfel noi locuri de muncă rezultând consecințe în plan economic și social pozitive.

## 6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare. Prelungirea drumului se va realiza tot din fondurile investitorului.

#### *Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale*

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

*Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți*

Nu este cazul.

## 7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Investiția este oportună prin amplasarea terenului într-o zonă aflată în extindere urbană, în proximitatea Aerodromului Cioca, conform PUZ-ului aprobat prin HCL 236/2021, care propune zona pentru locuințe și servicii. Terenul este liber de sarcini, nu se află în zone protejate și are accesibilitate bună. Prin introducerea în intravilan și reglementarea prin PUZ, proiectul contribuie la dezvoltarea coerentă a orașului, asigurând funcțiuni mixte. Funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției, cât și ulterior pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Specialist R.U.R.  
arh. Urb. Ozana Apostol


