

MEMORIU DE PREZENATRE PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z) pe amplasamentul: jud. TIMIS, extravilan TIMISOARA, C.F. NR. 432895, NR. CAD 432895

Terenul studiat in cadrul P.U.Z se situeaza in zona de N-E a Municipiului Timisoara, in extravilan, conform PUG Timisoara in vigoare. Si are o suprafata de 22.192 mp

Categoria actuala de folosinta - „arabil” iar n urma aprobarii P.U.Z va fi inclusa în UTR cu destinatia propusa de locuinte si functiuni complementare,

În vecinatate există la ora actuală terenuri cu destinație similară sau agricolă.

Terenul are o formă regulată în plan cu lungimi de: 307.59m limita N-E (P.U.Z aprobat), 66.92m limita N-V (drum exploatare), 78.10m limita S-E (drum-domeniu public) si 304.84m limita S-V (teren proprietate privata – agricol)

Terenul are o orientare NV-SE.

Pe terenul studiat nu se regasesc constructii.

CF nr. 432895

LIMITA NORD-ESTICA	307.59m	Parcele pentru locuinte individuale si colective P.U.Z aprobat H.C.L 175/2019
LIMITA NORD-VESTICA	66.92m	De 732/1/2 CF 446788
LIMITA SUD-ESTICA	78.10m	Domeniu public – drum CF 446551
LIMITA SUD-VESTICA	304.83m	Teren– proprietate privata CF 422055

Terenul este afectat de servitute de utilitate publică recomnadată, de zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata in extravilan (UTR Tve) și de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

Terenul este situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

Terenul studiat se afla in proprietatea:

CF 432895 – MOT GHE. CATALIN OCTAVIAN, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/2 și MOȚ ZENO-CAIUS, căsătorit, bun propriu Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2

Vecinatatile P.U.Z-ului propus sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementare ale acestora, inclusiv functiuni de invatamant. Prin “Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana a zonei Timisoara Nord” intreaga zona de incadrare a fost zonificata functional, terenul studiat aflandu-se in cadrul functiunii dominante de locuinte individuale. Tot aceasta strategie propune crearea de noi artere de circulatie pentru a decongestiona arterele radiale ale Cvartalului, in special pentru a dirija populatia care circula dinspre Dumbravita spre variante alternative Caii Aradului.

Tinand cont de aceasta strategie, s-au studiat P.U.Zurile aprobate sau in curs de aprobare aferente zonei de studiu, care redau o serie de propuneri ce structureaza circulatiile si organizarea functionala a zonei.

Astfel, principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării de locuinte si functiuni complementare în cadrul terenului studiat.

- Generarea unei zone de locuinte individuale cu regim de inaltime de P+1E+M/Er cu maxim 2 unitati locative/parcels
- Generarea unei zone de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+M/Er
- Generarea unei zone de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+2E+M/Er

Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat; Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

- Generarea unor zone verzi amenajate aferente terenului, atât sub forma de aliniament stradal cât și de suprafață amplă, reprezentând minim 7% din suprafața totală a parcelei

Asigurarea accesului în zona

Asigurarea, în sistem centralizat, a rețelelor edilitare necesare loturilor propuse.

Astfel, prezentul P.U.Z., prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare dezvoltate în raport cu poziția față de principalele căi de comunicație existente sau propuse prin P.U.Z-urile din zona, favorizând mărirea fondului construit și calității locuirii în zona prin crearea unor zone rezidențiale coerente în relație cu împrejurimile.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă a zonei va fi: rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare.

- Locuințele vor fi de tip individual, cu maxim 2 unități locative/parcelă, de tip locuințe colective și locuințe colective cu funcțiuni complementare situate la parterul acestora.
- Funcțiuni complementare locuirii admise:
 - Dotări/SAD
 - Prestări servicii
 - Alte funcțiuni compatibile cu locuirea

Utilizări permise:

- Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu garaje și/sau anexe aferente
- Locuințe colective cu garaje și/sau anexe aferente
- Locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, cu garaje și/sau anexe aferente.

Utilizări permise cu condiții:

- Spații administrative pentru forme sau mici activități de interpretare (atelieri, manufacturiere) amplasate la parterul clădirilor de locuit fără a le disturba.
- Puncte alimentare și prestări de servicii diverse nepoluante amplasate la parterul clădirilor de locuit fără a le disturba.

Utilizări interzise:

- Unități industriale poluante/nepoluante
- Ferme zootehnice, abatoare, depozite de deseuri
- Activități generatoare de zgomot, noaptea și trafic greu

BILANT TERITORIAL

SUPRAFETE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TOTAL PARCELA	22 192	100	22 192	100
LOCUINTE INDIVIDUALE (15 parcele)	0.00	0	10 034,00	45,21
LOCUINTE COLECTIVE (3 parcele)	0.00	0	2 414,88	10,88
LOCUINTE COLECTIVE ȘI CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (1 parcele)	0.00	0	1 061,20	4,78
STRAZI, ACCESE PIETONALE, PLATFORME PARCARI (3 parcele)	0.00	0	7 131,00	32,14
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0	1 555,15	7,00
TEREN AGRICOL	22.192	100	0.00	0

INDICI URBANISTICI

Dimensiunile planimetrice parcelelor rezultate în urma dezmembrărilor propuse vor avea minim 500mp iar dimensiunile și calibrul clădirilor vor asigura durată minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă. Clădirile se vor implanta în limita zonei de constructibilitate, respectând distanțele față de limitele de proprietate și indicii urbanistici propuși.

În exteriorul zonei de implantare este permisă numai amplasarea construcțiilor edilitare.

INDICI URBANISTICI						
SUPRAFETE PE TEREN	Nr. nivele H max.	P.O.T max.	C.U.T max	Distanța fata de limitele de proprietate		
				front	spate	lateral
LOCUINTE INDIVIDUALE (17 parcele)	P+1E+M/Er Hmax. cornisa = 8,00m Hmax. coama = 12,00m	35%	0,9	5,00m	min. 10,00m	min. 3,00m
LOCUINTE COLECTIVE CU SI FARA SI DOTARI COMPLEMENTARE (5 parcele)	P+2E+M/Er Hmax. cornisa = 12,00m Hmax. coama = 16,00m	40%	1,1	5,00m	min. 10,00m	min. 3,00m
ZONA VERDE AMENAJATA	P Hmax. cornisa = 5,00m	10%	0,1	In situatia construirii unei cladiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z		

Investitorii privati vor suporta in mod integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investitiei in cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z si implicit costurile de mentenanta aferente investitiilor pe terenurile aflate in proprietate.

Detalierea investitiilor propuse cu etapele si termenele aferente, impreuna cu evaluarea de costuri se va realiz in cadrul Planului de actiuni, ca parte integrata a Planului Urbanistic Zonal. Acest plan va include:

- Costuri aferente pentru intocmirea, avizarea si aproarea prezentului P.U.Z
- Costurile aferente elaborarii tuturor documentatiilor necesare obtinerii autorizatiei ce va sta la baza realizarii investitiei
- Costuri aferente lucrarilor de amenajare a terenului precum:
 - Realizarea de accese si semnalistica aferenta
 - Amenajarea de platforme pentru parcaje si a spatiilor verzi propuse
 - Plantarea cu arbori/arbusti conform normelor in vigoare
 - Realizarea bransamentelor pentru conectarea la retelele edilitare
 - Etc.

Investitorii privati vor suporta in mod integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investitiei in cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z

Astfel, categoriile de costuri suportate de autoritatile publice locale sunt:

- Amenajarea strazilor invecinate (daca e cazul)
- Iluminatul public stradal

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile.

Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul mun. Timisoara si cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

SEPTEMBRIE 2025

Sef proiect

Arh. Cosmin DUMITRASCU

Întocmit,

Arh. Cosmin DUMITRASCU

Digitally signed by
4de7ee53-682d-40b6-9
09e-d9c03982b664
Date: 2026.08.19
13:07:10 +03'00'