

ser

## **FOAIE DE GARDĂ**

**PR. NR. 184/2025**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENUMIRE PROIECT</b>   | <b>ELABORARE PUZ RESTRUCTURAREA ZONELOR CU<br/>CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALE ZONA MIXTA –<br/>DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT INCLUZAND LOCUINTE<br/>COLECTIVE SI SERVICII (SERVICII HOTELIERE, BIROURI SI<br/>FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR BANCARE,<br/>COMERCIALE, MEDICALE , SANATATE SI TURISM), STRADA<br/>CIRCUMVALATIUNII NR. 35, CF 446853 si 446854 TIMISOARA</b> |
| <b>AMPLASAMENT</b>        | <b>jud. Timiș, mun. Timișoara, strada Circumvalațiunii nr. 35,<br/>CF446853, CF446854</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>BENEFICIAR</b>         | <b>LAZAR INVESTMENT S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>PROIECTANT GENERAL</b> | <b>S.C. ATG STUDIO S.R.L.<br/><br/>Jud. TIMIȘ, Mun. TIMIȘOARA,<br/><br/>Str. Splaiul Nistrului Nr 1, Ap. 5<br/><br/>J35/1696/20.07.2011<br/><br/>CUI RO 28897810<br/><br/>Mob.: +40 748 013978<br/><br/>Email: office@atgstudio.ro</b>                                                                                                                                              |
| <b>FAZA DE PROIECTARE</b> | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**S.C. ATG STUDIO S.R.L.**

## BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

### Parte scrisă

1. Foaie de gardă
2. Borderou general al P.U.Z.
3. Memoriu tehnic explicativ

### Parte desenată

4. Plan topografic
5. U01 – Încadrare în localitate/zonă
6. U02 – Plan situație existentă
7. U03 – Studiu de cvartal
8. U04 – Reglementări urbanistice propuse
9. U05 – Plan mobilare
10. U06 – Circulația terenurilor
11. U07 – Scheme volumetrice
12. ED01 – Reglementări edilitare

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire proiect   | Elaborare PUZ restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale, zona mixta – dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzand locuinte colective si servicii (servicii hoteliere, birouri si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale , sanatate si turism), strada Circumvalatiunii nr. 35, CF 446853 si 446854 Timisoara |
| Amplasament        | jud. Timiș, mun. Timișoara, strada Circumvalațiunii nr. 35, CF446853, CF446854                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Faza de proiectare | Plan Urbanistic Zonal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beneficiar proiect | LAZAR INVESTMENT S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Proiectant general | S.C. ATG STUDIO S.R.L.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### 1.2. Obiectul lucrării

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile identificate prin CF 446853 și CF 446854, în vederea realizării unui **ansamblu mixt, cu locuire colectivă și servicii**.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenurile aferente CF446853, CF446854 se află în proprietatea beneficiarului LAZAR INVESTMENT SA.

#### 1.3. Surse documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea documentației sunt :

- Ridicare topografică
- P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicată;
- Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism modificată de HG 855/2001
- Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată
- Noul Cod Civil actualizat 2017 - Legea 287/2009

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 50/91 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și completată în 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentelor și alte acte legislative specifice domeniului
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
- Ordin nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCL nr. 44/2011 privind consultarea populației
- Anexa 1 – HCL 330/2025 - Procedura de Restructurare Urbană
- Alte documentații de urbanism aprobate în zonă
- Legislația în vigoare

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenurile studiate se află în zona central-vestică a intravilanului Municipiului Timișoara, fiind delimitate de străzile Gheorghe Lazar, calea Circumvalațiunii și intrarea Zenit.

Situl se află în apropierea cartierului Cetate și în imediata vecinătate a cartierului Dacia, zonă urbană aflată în proces de regenerare urbană. Amplasamentul beneficiază de o poziție urbană favorabilă, la intersecția unor artere majore de circulație, într-un areal bine deservit din punct de vedere al funcțiunilor urbane – servicii comerciale, educaționale, recreative și sportive.

Prin poziția sa în structura orașului și prin accesibilitatea ridicată, terenul prezintă un potențial urbanistic semnificativ pentru dezvoltare și densificare, fiind potrivit pentru integrarea unor funcțiuni urbane mixte și pentru valorificarea mai eficientă a resursei de teren într-o zonă consolidată a municipiului.

În prezent terenul este ocupat de o construcție comercială de tip “big-box”, alături de suprafețe extinse destinate parcajelor la sol, configurație care conduce la o utilizare relativ redusă a potențialului urban al amplasamentului.

Prezenta documentație propune demararea procesului de refuncționalizare a terenurilor studiate prin crearea unui ansamblu mixt, format din locuințe colective și servicii publice.

Amplasamentul studiat este echipat edilitar, pe străzile adiacente se regăsesc rețele de apă și canalizare, rețelele electrice, rețelele de telefonie și rețele de gaz.

Terenurile care fac obiectul acestei documentații nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

## **2.2. Încadrare în localitate**

Terenurile din cadrul acestei documentații se află în Municipiul Timișoara, jud. Timiș, în zona central-vestică a orașului, în intravilan, cu acces din străzile Gh. Lazăr și Circumvalațiunii și sunt identificate prin CF 446853 și CF 446854.

Conform extraselor CF, terenurile studiate se află în intravilanul mun. Timișoara, suprafață totală de 18730 mp, și au categoria de folosință de tip „curți construcții”.

Conform P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona este tip Zona RiM\_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă

Terenurile se învecinează cu:

- Nord - teren în domeniu public, strada Gheorghe Lazăr
- Est - teren în domeniu public, strada Circumvalațiunii
- Sud - zonă locuințe colective
- Vest - teren în domeniu public – Intrarea Zenit, zonă locuințe colective, CF403060 – PUZ aprobat prin HCL 233/2021 – zonă mixtă: locuințe și servicii

Distanța de la limita terenurilor studiate la cea mai apropiată clădire rezidențială existentă este de: aprox. 30 m spre nord, 7 m spre sud, 150 m spre est, 7 m spre vest.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Conform extraselor CF, parcela identificata cu CF nr. 446854 este liberă de construcții, iar pe parcela identificată prin CF nr. 446853 se află o construcție cu suprafața construită de 3908 mp, în care funcționează un magazin de tip supermarket.

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate ( 10,6° C ), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic ( 95 ).

Clima este temperat – moderată.

Pe parcela identificată cu CF446853 se află o zonă verde cu arbori maturi, amplasată spre strada Gheorghe Lazăr.

## **2.4. Circulația**

Terenul studiat este bine deservit de infrastructură rutieră și are acces din străzile Gh. Lazăr și Circumvalațiunii.

Transportul în comun este asigurat de autobuze.

Din punct de vedere a circulației pietonale, situl studiat reprezintă o barieră între zona de locuințe din vest și zona centrală a orașului, existând bariere fizice reprezentate de împrejurimi din plasă, zone vegetate abundente, diferențe de nivel în zona de aprovizionare a magazinului și zone de depozitare sau colectare a deșeurilor organizate pe latura vestică a parcelei.

Zona de locuințe din sud-vestul terenului studiat face parte din Planul Orașului Liber Regal Timișoara și Proiectul de Extindere Urbană, aprobate în anul 1912, care propuneau dezvoltarea acestui nou cartier și crearea unei legături diagonale spre centrul orașului, care se afla pe terenul ce face obiectul acestei documentații, legătură care nu s-a mai realizat.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este format din două parcele, având CF 446853 și CF 446854. Conform extraselor CF, ambele parcele au categoria de folosință “curți construcții”.

### **1. CF 446853**

Nr. Topographic: 446853

S = 18486 mp

Categorie de folosință: curți construcții, intravilan, parțial împrejmuit cu gard plasă

Proprietar: LAZAR INVESTMENT SA

Construcții pe teren: C1, S construită la sol 3908 mp, supermarket Billa, construcție compusă din SP+P+1EP, construcție cu structură metalică

Sarcini:

- Drept de servitute de trecere pietonala si auto in favoarea asupra unei suprafete de 1005 mp in favoarea imobilului inscris in CF 433262 Timisoara

## 2. CF 446854

Nr. Topographic: 446854

S = 244 mp

Categorie de folosință: curți construcții, intravilan, neîmprejmuit

Proprietar: LAZAR INVESTMENT SA

Teren liber de construcții

Sarcini:

- Drept de servitute de trecere pietonală și auto în favoarea asupra unei suprafețe de 1005 mp în favoarea imobilului înscris în CF 433262 Timisoara
- Intabulare, drept de UZ, as.244 mp teren pe întreaga durată de existență a capacității energetice – E-Distributie Banat SA
- Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere subterană și aeriană as. 244 mp teren, pe întreaga durată de existență a capacității energetice – E-Distributie Banat SA
- Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere cu piciorul și/sau cu autovehicule, as.244 mp teren, pe întreaga durată de existență a capacității energetice – E-Distributie Banat SA

Destinație conform PUG: UTR RiM \_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zonă mixtă.

Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

### **2.6. Echipare edilitară**

Amplasamentul studiat este echipat edilitar, pe străzile adiacente se regăsesc rețele de apă și canalizare, rețelele electrice, rețelele de telefonie și rețele de gaz.

### **2.7. Probleme de mediu**

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform zonării seismice după Normativul P100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt  $T_c$  0,4 sec. și un coeficient seismic  $a_g=0,20g$  conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zapadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor -rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecări de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează

alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentuleste asezat pe formatiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

Pe parcela identificată cu CF446853 se află o zonă verde cu arbori maturi, amplasată spre strada Gheorghe Lazăr.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat se află în proprietate privată. Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de informare a publicului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În urma analizei datelor existente, a specificațiilor cuprinse în tema de proiectare, a prevederilor din Certificatul de Urbanism, precum și în urma consultării cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente constituie premise reale pentru formularea unor propuneri de dezvoltare în zona studiată, care pot include:

- propunerea unor dezvoltări imobiliare cu funcțiuni mixte;
- organizarea și sistematizarea terenurilor;
- propunerea unor noi accese și a unei circulații interioare adecvate.

În urma analizei studiilor de fundamentare, se constată că terenul studiat reprezintă o rezervă importantă de teren pentru dezvoltarea urbanistică a zonei, având potențial pentru integrarea unor funcțiuni compatibile cu caracterul și evoluția urbanistică a arealului.

Pentru prezenta documentație s-a trecut prin etapa I – Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare, în urma căreia s-a semnat Procesul-Verbal nr. TMI2026-007961/25.02.2026 care prevede următoarele obligații pentru inițiatorul PUZ și respectiv pentru Primăria Timișoara:

### **Obligații inițiator PUZ:**

- a) În cadrul funcțiunilor de la parterul clădirilor, inițiatorul se obligă să insereze o funcțiune educațională (de exemplu: afterschool, centru educațional pentru copii, club pentru copii, ONG cu caracter educațional), de interes public, care să susțină funcțiunile propuse. Aceasta poate avea caracter privat sau public.
- b) Intervenția de amenajare a spațiilor publice cu acces nelimitat de la sud și vest, va depăși limitele de proprietate actuală cu scopul de a aborda întreg spațiul disponibil până la clădirile rezidențiale existente din imediata vecinătate. Acest lucru are ca scop asigurarea unor zone publice (piațete, zone verzi, locuri de joacă) care să deservească inclusiv comunităților învecinate. Pentru îndeplinirea



acestui obiectiv, inițiatorul se obligă, pe cheltuială proprie, să realizeze următoarele lucrări de proiectare și construcții: elaborare SF, DTAC, PT amenajare spații publice și execuția acestora, în care se va avea în vedere și asigurarea unui număr de locuri de parcare (ca urmare a demolării bateriilor de garaje de pe domeniul public).

- c) În cadrul procesului de reglementare, se va avea în vedere corelarea documentației de urbanism cu proiectele publice inițiate, în ceea ce privește amenajarea intersecției de la str. Gheorghe Lazăr cu calea Circumvalațiunii
- d) Se va asigura accesul public nelimitat pentru spațiile publice generale, aceste zone de trecere publică pietonale și velo se vor detalia și reglementa prin PUZ, urmând ca după terminarea și întabularea fiecărei etape de construire să se înscrie în cartea funciară o servitute de trecere publică pietonală și velo conform Cod civil
- e) Pentru asigurarea unui acces facil al utilizatorilor externi la funcțiunile propuse, îndeosebi la funcțiunile non-rezidențiale, proiectul va asigura zone de parcuri destinate acestora, accesibile direct, separat de cele destinate rezidenților (a cără regim va funcționa cu caracter privat), indiferent de regimul lor (cu plată/fără plată etc.)
- f) Inițiatorul se obligă la realizarea a 50 de locuri de parcare suplimentare față de necesarul de parcaje pentru funcțiunile propuse. Locurile de parcare se vor realiza la subsol și vor fi în responsabilitatea inițiatorului

#### **Obligații autoritate publică:**

- a) autoritatea publică locală va fi responsabilă de eliberarea domeniului public în vederea îndeplinirii obiectivului menționat la punctul b) (obligații inițiator PUZ)

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, terenul studiar este încadrat în Zona UTR RiM\_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă

Teren situat în Zona II de referință – Aerodrom Cioca.

Prin prezenta documentație se dorește reglementarea unei zone mixte, formată din locuințe colective și servicii (servicii hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale, sănătate și turism).

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare. Pe terenul reglementat studiat se dorește amenajarea unei zone mixte: locuire colectivă, servicii, comerț și cazare, inclusiv spații verzi. În cadrul propunerii, spațiul verde pe solul natural va reprezenta minim 10% din suprafața terenurilor înainte de urbanizare, iar spațiul verde pe dală minim 15%.

Se va păstra zona verde dinspre strada Gh. Lazăr și se va extinde punctual și pe latura de est a terenului, spre calea Circumvalațiunii. De asemenea, se vor amenaja zone verzi în partea din sud și vest a terenului, spre clădirile existente de locuințe colective.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

În prezent accesul pe terenul studiat se poate face de pe strada Gh. Lazăr și de pe Calea Circumvalațiunii.

Prin propunerea de PUZ se păstrează aceste accese, atât de pe strada Gh. Lazăr și de pe Calea Circumvalațiunii.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 nu se prevăd modificări ale profilelor stradale.

În ceea ce privește circulația pietonală, se propune deschiderea unei promenade pietonale ce tranzitează terenul pe diagonală și creează o legătură între cartierul de locuințe din sud-vest și zona centrală a orașului. Aceasta va funcționa în relație cu spațiile comerciale de la parterul clădirilor propuse, ce vor deservei întreaga zonă și au ca scop activarea spațiului public pietonal.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Elaborare PUZ restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale, zona mixta – dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzand locuinte colective si servicii (servicii hoteliere, birouri si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale , sanatate si turism), strada Circumvalatiunii nr. 35, CF 446853 si 446854 Timisoara

#### **Utilizări admise:**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

#### **Utilizări admise cu condiții:**

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

#### **Utilizări interzise:**

Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Ansambluri mono funcționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **3.5.1 Reglementări**

Suprafața totală a parcelelor reglementate este de 18730 mp.

Conform P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona este tip Zona RiM\_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă

Prin prezentul PUZ se reglementează comasarea parcelelor CF 446853 și CF 446854. Accesul pe teren se va face din domeniul public. Acesta va avea funcțiunea de zonă mixtă (locuințe colective și servicii – hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale, sănătate, turism).

Ansamblul reglementat prin PUZ se poate realiza în etape / faze. Astfel, sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare / alipire a terenurilor sunt necesare pentru realizarea etapizată / în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

Clădirile propuse cu funcțiunea de locuire vor respecta parametrii sanitari prevăzuți în OMS 119/2014:

#### ***“Articolul 17***

*(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.*

*(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.*

*(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.*

*(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.*

*(5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.*

*(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.*

*(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:*

- a) baie și W.C. - 22°C;*
- b) camera de zi - 22°C;*
- c) dormitoare - 20°C.*

*(la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018).*

#### ***Articolul 18***

*(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:*

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;*
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;*
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;*
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.*

*(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.*

*(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.*

#### Articolul 19

- (1) *Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.*
- (2) *La proiectarea și construcția condominiilor cu destinația de locuințe, se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.*
- (3) *Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”*

Incalzirea apartamentelor se va realiza prin centrala proprie de apartament sau prin centrala de scara/condominium alimentate cu gaz/curent electric. Pentru climatizarea apartamentelor se vor folosi unitati de climatizare individuale pe fiecare apartament. Incalzirea/racirea/ventilarea SAD-urilor se vor folosi unitati de climatizare (VRV-uri) individuale. Toate prevederile mentionate anterior se vor corela cu cerintele NZEB.

În funcție de natura și tipul investiției, beneficiarul va acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Toate clădirile vor avea asigurat accesul mașinilor de intervenție. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

#### **Amplasarea clădirilor față de frontul stradal:**

Pentru calea Circumvalațiunii se propune o retragere minimă de 6 m. Se propune de asemenea rotirea clădirii amplasate spre calea Circumvalațiunii, cu scopul de a se crea o piațetă de acces în ansamblu, care va conține insule de vegetație înaltă și joasă și continuă zona verde tampon de pe strada Gh. Lazăr.

Pentru strada Gh. Lazăr, se propune o retragere variabilă, între 10,1m și 17,05m, care preia aliniamentul clădirilor învecinate de tip turn.

#### **Amplasarea clădirilor față de limite laterale și posterioare:**

Parcela studiată nu are limita posterioară, fiind marginită de strazi pe două dintre laturi.

Pe limita de vest retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornisa (atic) dar nu mai puțin de 12m.

Pe latura de sud retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (atic) față de clădirea de locuințe amplasată la sud, dar nu mai puțin de 10 m față de limita laterală a parcelei. De asemenea, se va realiza studiu de însorire pentru asigurarea însoririi clădirii existente și a celei propuse, conform OMS 119/2014.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Distanța minimă între fațadele libere paralele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru distanțele dintre clădirea din zona L5 și clădirile de locuit din imediata vecinătate se va face studiu de însorire iar fațadele vor avea o orientare oblică.

#### **Circulații și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Parcări și garaje**

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în parcaje subterane organizate pe două niveluri.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

### **Necesarul de parcaje:**

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Alte funcțiuni:

- Conform Anexei 2 la RLU aferent P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Conform Procesului Verbal nr. TMI2026-007961/25.02.2026 rezultat în urma etapei 1 a procedurii de restructurare, se vor realiza 50 de locuri de parcare suplimentare față de necesarul de parcaje pentru funcțiunile propuse. Locurile de parcare se vor realiza la subsol și vor fi în responsabilitatea inițiatorului.

### **Înălțimea maximă admisă:**

#### **Zona L1:**

- regim de înălțime maxim 2S+P+16E+Et
- H cornișă = H maxim = 57 m

#### **Zona L2:**

- regim de înălțime maxim 2S+P+10E+Er+Et
- H cornișă = 38 m
- H maxim = 42 m

#### **Zona L3:**

- regim de înălțime maxim 2S+P+9E+Er+Et
- H cornișă = 35 m
- H maxim = 39 m

#### **Zona L4:**

- regim de înălțime maxim 2S+P+12E+Et
- H cornișă = H maxim = 45 m

#### **Zona L5:**

- regim de înălțime maxim 2S+P+19E+Et
- H maxim = 70 m

#### **Zonele SV1 - SV3:**

- regim de înălțime maxim 2S+P
- H maxim = 8 m

Se admite depășirea înălțimii maxime a clădirilor pentru amplasarea de utilaje tehnologice, rezervoare, încăperi tehnice, casă lift, antene, amplasate independent sau în cadrul unui etaj tehnic cu înălțimea maximă de 3,5 m și suprafață maximă construită de 30% din suprafața nivelului curent, retras față de conturul clădirii cu minim 3,5 m.

Pe suprafața rămasă neocupată a terasei de către etajul tehnic sau echipamente, se permite amplasarea de panouri solare/fotovoltaice, cu condiția integrării acestora în ansamblul arhitectural și a respectării normelor tehnice în vigoare.

În scopul integrării arhitecturale, se permite mascarea etajului tehnic prin continuarea fațadelor clădirii peste înălțimea maximă la atic, până la nivelul superior al etajului tehnic, cu condiția ca aceasta să aibă

caracter de fațadă falsă/element de mascare, fiind realizată din structuri ușoare, scheletale. Este interzisă realizarea acestei continuări ca volum închis, perimetral, care să genereze spații utilizabile/încăperi.

Suplimentar punctelor menționate anterior, se admite depășirea înălțimii etajului tehnic exclusiv pentru amplasarea instalației de paratrăsnet. Înălțimea acestuia va fi determinată în etapa de autorizare, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare la momentul autorizării.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Regimul de înălțime va respecta planșa de reglementări urbanistice.

### **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

### **Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### **Spații libere și spații plantate**

Necesarul de spații verzi este de 25% din suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% din suprafața totală reglementată prin PUZ, iar diferența de 15% poate fi organizată pe dală. Suprafetele de teren de peste parcajul subteran aflat la nivelul -2S ce nu formează o cuva se considera sol natural. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.

Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

### Împrejmuirea

Nu se vor realiza împrejuriri.

### 3.5.2. Bilanț teritorial

| Bilanț teritorial                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |       |        |       |       |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|-------|--------|-------|-------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |          |       |        |       |       |        |
| Teren studiat CF 446853, CF 446854                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             | Existent |       | Propus |       |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             | mp       | %     | mp     |       | %     |        |
| Teren conform CF                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             | 18730    | 100%  | 18730  |       | 100   |        |
| Teren conform ridicare topografica                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             | 18730    | 100%  | 18730  |       | 100   |        |
| Zona mixta                                                                                                                                                                                                                                                                         | Construcții                                 | 3908     | 20.86 | 11238  | 18730 | 60.00 | 100.00 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje | 11022    | 58.85 | 2810   |       | 15.00 |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sp. verde 25% din parcela reglementată      | 3800     | 20.29 | 4682   |       | 25.00 |        |
| Străzi, trotuare, piste de biciclete, zone verzi în aliniament                                                                                                                                                                                                                     |                                             | 0        | 0.00  | 0      |       | 0.00  |        |
| Suprafață cedată în vederea realizării de străzi, trotuare, piste de biciclete, zone verzi în aliniament: 0 mp                                                                                                                                                                     |                                             |          |       |        |       |       |        |
| Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața terenului reglementat și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Suprafețele de teren de peste parcajul subteran aflat la nivelul -2S ce nu formează o cuvă se consideră sol natural. |                                             |          |       |        |       |       |        |

Numărul total de locuri de parcare estimate pentru varianta de mobilitate propusă a fi necesare pe parcelă este de 744 locuri de parcare, dintre care 480 locuri de parcare pentru funcțiunea de locuire, 108 locuri de parcare pentru servicii/comerț, 106 locuri de parcare pentru hotel și 50 locuri de parcare conform PV restructurare. În urma mobilării, pentru funcțiunea de locuire a fost luat în calcul un număr de 466 de apartamente, pentru hotel au fost luate în calcul un număr de 265 de camere. Locurile de parcare sunt propuse în subteran.

### 3.5.3. Indici constructivi propuși

| INDICI URBANISTICI PROPUȘI |     |                             |                   |              |       |
|----------------------------|-----|-----------------------------|-------------------|--------------|-------|
|                            | CUT | POT                         | Regim de înălțime | Hmax cornișă | H max |
| Zona mixta                 | 3.3 | 60% servicii<br>40% locuire | 2S+P+19E+Et       | 70m          | 70m   |
|                            |     |                             | 2S+P+16E+Et       | 57m          | 57m   |
|                            |     |                             | 2S+P+12E+Et       | 45m          | 45m   |
|                            |     |                             | 2S+P+10E+Er+Et    | 38m          | 42m   |
|                            |     |                             | 2S+P+9E+Er+Et     | 35m          | 39m   |
|                            |     |                             | 2S+P              | 8m           | 8m    |

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

#### **3.6.1 Alimentare cu apă**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

#### **3.6.2 Canalizarea menajeră**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

#### **3.6.3 Canalizarea pluvială**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

#### **3.6.4 Reteaua de energie electrică**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

#### **3.6.5 Iluminat exterior**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

#### **3.6.6 Canalizație telecomunicații**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

#### **3.6.6. Instalațiile de încălzire**

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

### **3.7. Protecția Mediului:**

#### **3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:**

Deșeurile generate din activitatea propusă a se desfășura vor fi preluate de operatori autorizați.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele amplasate în spații special amenajate. Ridicarea și transportul acestora se va realiza periodic de către o firmă de salubritate autorizată în baza unui contract.

Soluțiile pentru apele uzate menajere și pentru apele pluviale se vor detalia în urma obținerii avizelor specifice.

Spațiul verde asigurat prin PUZ este de 25% din suprafața inițială totală a terenurilor studiate (min. 10% deep green și diferența de 15% pe dală).

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ.

#### **3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile**

În zona studiată în cadrul P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

### **3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit**

Suprafața alocată P.U.Z.-ului nu este încadrată într-o zonă protejată de conservare a patrimoniului natural sau construit.

### **3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Lucrările propuse nu afectează peisagistica zonală, nefiind necesare lucrări speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

### **3.7.5. Măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt necesare măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale.

### **3.7.6. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului – Date conform HG 1076/2004 anexa 1:**

Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004 se va anexa la documentația ce va fi elaborată pe parcursul procedurii PUZ.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Terenurile studiate în cadrul acestei documentații se află în Municipiul Timișoara, jud. Timiș, în zona central-vestică a orașului, în intravilan, cu acces din Str. Gheorghe Lazăr și calea Circumvalațiunii și sunt identificate prin CF 446853, CF 446854

Din punct de vedere juridic terenurile se află în proprietatea beneficiarului LAZAR INVESTMENT SA.

## **4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ**

Planul Urbanistic Zonal prezent are ca obiect realizarea **unei zone zonă mixtă: locuire colectivă și servicii (hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale, sănătate, turism)** și se încadrează atât în caracterul zonei definit de funcțiunile existente și documentațiile urbanistice aprobate din zonă, cât și în planurile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara, jud. Timiș.

Se propune deschiderea unei promenade pietonale ce tranzitează terenul pe diagonală și creează o legătură între cartierul de locuințe din sud-vest și zona centrală a orașului. Aceasta va funcționa în relație cu spațiile comerciale de la parterul clădirilor propuse, ce vor deservi întreaga zonă și au ca scop activarea spațiului public pietonal.

Se va păstra zona verde dinspre strada Gh. Lazăr și se va extinde și pe latura de est a terenului, spre calea Circumvalațiunii. De asemenea, se vor amenaja zone verzi în partea din sud și vest a terenului, spre clădirile existente de locuințe colective.

Asigurarea utilităților pentru construcțiile propuse se vor realiza prin racordarea la rețelele existente pe străzile adiacente.

## 5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Planul Urbanistic Zonal „**Elaborare PUZ restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale, zona mixta – dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzand locuinte colective si servicii (servicii hoteliere, birouri si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale , sanatare si turism), strada Circumvalatiunii nr. 35, CF 446853 si 446854 Timisoara**” are ca obiect reglementarea terenurilor studiate, identificate prin CF 446853 și CF 446854. Investiția propusă va avea ca rezultat reglementarea terenului care în situația existentă se află în zona central-vestică a intravilanului Municipiului Timișoara, adiacent Căii Circumvalațiunii și străzii Gheorghe Lazăr, sub categoria de folosință curți construcții, astfel el este pus în valoare, marcând un potențial urbanistic al zonei și integrându-se în strategiile locale de dezvoltare urbană. Se elimină practic o mare zonă de parcaje, betonată și se transformă într-o zonă publică pietonală cu funcțiuni conexe la parterul clădirilor, promenadă ce va conecta cartierul de locuințe din sud-vest cu zona centrală a orașului.

Prezentul PUZ contribuie la dezvoltarea zonei și din punct de vedere economic și social, cu potențialul atragerii unor noi investiții și oportunități de dezvoltare.

## 6. CATEGORII DE COSTURI

### 6.1. Costuri suportate de investitori privați

#### **Costuri suportate în interiorul PUZ:**

Costurile cu proiectul propus prin PUZ aflat în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat.

#### **Costuri suportate în exteriorul PUZ:**

Proiectarea și execuția de rețele și branșamentele necesare realizării proiectului reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

Proiectarea (SF, DTAC, PT) și execuția aferente amenajării spațiului public din sudul și vestul terenului reglementat, până în fațadele blocurilor vecine vor fi suportate de către investitor (conform Proces-Verbal nr. TMI2026-007961/25.02.2026).

### 6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale:

#### **Costuri suportate în interiorul PUZ:**

Nu este cazul

#### **Costuri suportate în exteriorul PUZ:**

Eliberarea terenului din sudul și vestul terenului reglementat, prin demolarea bateriilor de garaje de pe domeniul public, conform Procesul-Verbal nr. TMI2026-007961/25.02.2026 în vederea îndeplinirii de către inițiatorul PUZ a obiectivelor stabilite prin PV de Restructurare menționat anterior.

## 7. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal prezent are ca obiect realizarea unei **unei zone zonă mixtă: locuire colectivă și servicii (hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale, sănătate, turism)** și se încadrează atât în caracterul zonei definit de funcțiunile existente și documentațiile urbanistice aprobate din zonă, cât și în planurile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara, jud. Timiș.

Operațiunile viitoare din zonă vor ține cont de direcția și conformația profilelor de circulație propuse prin PUG și documentațiile de urbanism aprobate în zonă și preluate și continuate prin prezentul PUZ, pentru o dezvoltare firească și funcțională a zonei în continuare.

În momentul aprobării, Planul Urbanistic Zonal prezent are caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Întocmit  
arh. Alexandra Martea

Specialist RUR  
arh. Mircea Crăculeac

