

## Memoriu nontehnic

### 1. Date generale ale documentației

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii de locuințe unifamiliale, pe terenurile situate în municipiul Timișoara, strada Bela Lugosi, identificate prin:

- CF nr. 453211, nr. cad. 453211;

- CF nr. 454634, nr. cad. 454634.

Beneficiarii documentației sunt Matyas Janos-Peter, Matyas Gabriela și Bugărin Ciprian. Proiectant general este S.C. Fisher Arhitect Design S.R.L.

Documentația se află în faza PUZ – etapa 2.

### 2. Scopul documentației

Scopul PUZ-ului este de a reglementa urbanistic terenurile studiate și zona adiacentă străzii Bela Lugosi, astfel încât dezvoltarea rezidențială propusă să fie realizată coerent, controlat și în acord cu evoluția urbană a cartierului Freidorf.

Documentația urmărește:

1. stabilirea funcțiunilor admise;
2. organizarea parcelării;
3. stabilirea regimului de construire;
4. modernizarea accesului auto și pietonal;
5. corelarea propunerilor cu rețelele edilitare existente;
6. asigurarea zonelor verzi și a măsurilor de protecție față de infrastructura tehnică existentă;
7. integrarea noii dezvoltări în caracterul zonei.

### 3. Context urbanistic

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul municipiului Timișoara, în cartierul Freidorf, într-o zonă aflată în proces de consolidare rezidențială.

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023, amplasamentul se află în **UTR Lir – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, cu caracter rural**. Această încadrare confirmă caracterul predominant rezidențial al zonei și permite dezvoltarea de locuințe individuale sau locuințe cu maximum două unități locative, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism.

Zona are un caracter de locuire cu densitate mică, cu parcele relativ adânci, fronturi stradale reduse și construcții cu regim mic de înălțime. În acest sens, propunerea nu introduce o funcțiune străină zonei, ci continuă o tendință urbană deja existentă.

#### 4. Situația existentă

În prezent, terenurile sunt libere de construcții și au categoria de folosință arabil intravilan.

Zona este delimitată de străzile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu și Anton Bacalbașa. Funcțiunea dominantă în vecinătate este locuirea individuală, completată punctual de servicii de proximitate, spații comerciale și dotări existente în cartier.

Principala disfuncționalitate identificată este starea actuală a străzii Bela Lugosi, care este descrisă ca drum de pământ, cu prospect nedefinit și neasfaltat. Din această cauză, documentația nu se limitează la reglementarea celor două parcele, ci tratează și problema accesului și a profilului stradal.

#### 5. Propunerea urbanistică

Prin PUZ se propune organizarea unei dezvoltări rezidențiale cu caracter controlat, formată în principal din:

- zone pentru locuințe individuale;
- zone pentru locuințe individuale sau cu maximum două unități locative;
- o zonă mixtă de servicii și locuire;
- zone verzi;
- căi de circulație și spații verzi de aliniament.

Regimul maxim de înălțime propus este de tip D/S + P + 1E + M/Er, cu înălțime maximă la cornișă de 8 m și înălțime maximă la coamă/atic de 12 m.

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

- pentru zonele de locuire: POT maxim 35%, CUT maxim 0,90;
- pentru zona mixtă: POT maxim 40%, CUT maxim 1,20.

Acești indicatori păstrează un caracter de densitate redusă și sunt compatibili cu specificul zonei Freidorf.

#### 6. Integrarea în zona existentă

Propunerea are un caracter de completare urbană. Nu se propune o densificare agresivă și nu se schimbă fundamental profilul funcțional al cartierului.

Elementele de integrare sunt:

1. păstrarea funcțiunii dominante de locuire;
2. limitarea regimului de înălțime;
3. retrageri față de aliniament adaptate caracterului rezidențial;
4. asigurarea parcării în interiorul parcelelor;
5. introducerea de spații verzi;
6. respectarea culoarelor de protecție față de rețelele electrice existente.

Prin aceste măsuri, dezvoltarea propusă se poate integra în țesutul existent fără a genera o ruptură de scară sau funcțiune.

## 7. Circulații și accesibilitate

Unul dintre principalele beneficii ale documentației este clarificarea și modernizarea circulațiilor din zona străzii Bela Lugosi.

Strada Bela Lugosi este propusă pentru lărgire și modernizare, cu profile stradale adaptate situației existente și reglementărilor aprobate anterior. Se propun carosabil, trotuare și spații verzi de aliniament.

Prin această abordare se urmărește:

- îmbunătățirea accesului la parcele;
- creșterea siguranței pietonale;
- clarificarea relației dintre domeniul public și proprietățile private;
- evitarea parcării dezordonate pe carosabil;
- crearea unei trame stradale mai coerente.

Parcarea se va realiza în interiorul parcelelor, pentru a nu încărca suplimentar domeniul public.

## 8. Echipare edilitară

Zona beneficiază de posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente sau aflate în imediata vecinătate:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- iluminat public în zona străzilor adiacente.

Noile construcții vor fi racordate la rețelele existente pe baza avizelor de specialitate și a proiectelor tehnice ulterioare.

Pentru încălzire, documentația permite atât soluții bazate pe gaze naturale, cât și soluții alternative eficiente energetic, inclusiv surse regenerabile, în funcție de soluțiile tehnice adoptate la fazele următoare.

## 9. Mediu, spații verzi și riscuri

Amplasamentul nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore și nu sunt identificate activități poluante care să impună restricții speciale.

Exista o condiționare importantă: prezența liniei electrice aeriene LEA 110 kV, cu zonă de protecție de 37 m. În această zonă nu se vor amplasa construcții, împrejmuiri sau locuri de parcare, iar terenul va fi utilizat doar pentru amenajări compatibile cu regimul de siguranță.

Se propun măsuri de ameliorare a microclimatului local prin:

- spații verzi pe parcele;
- spații verzi publice;
- plantații de aliniament;
- colectarea și dirijarea apelor pluviale;

- posibilitatea utilizării soluțiilor eficiente energetic.

## 10. Obiective de utilitate publică

Documentația propune două categorii principale de obiective de utilitate publică:

1. **căi de circulație**, necesare pentru organizarea accesului și funcționarea zonei;
2. **spații verzi publice**, necesare pentru creșterea calității mediului urban.

Conform bilanțului propus, o parte din terenuri urmează să fie destinate domeniului public pentru circulații și spații verzi, contribuind la structurarea urbanistică a zonei.

## 11. Impact economic și social

Impactul economic și social al propunerii este pozitiv și proporțional cu scara intervenției.

La nivel local, investiția poate contribui la:

- valorificarea unor terenuri intravilane neconstruite;
- completarea fondului de locuințe;
- creșterea calității infrastructurii stradale;
- extinderea coerentă a rețelelor edilitare;
- creșterea valorii urbane a zonei;
- consolidarea cartierului Freidorf ca zonă rezidențială cu densitate redusă.

Investiția este de natură privată, iar costurile principale pentru racorduri, utilități și amenajări aferente vor fi suportate de investitori.

## 12. Concluzie

Documentația propusă este oportună deoarece reglementează o dezvoltare rezidențială compatibilă cu PUG Timișoara și cu evoluția zonei Freidorf.

PUZ-ul nu introduce o funcțiune incompatibilă, nu propune o densitate excesivă și nu modifică negativ caracterul zonei. Dimpotrivă, documentația contribuie la clarificarea circulațiilor, la modernizarea străzii Bela Lugosi, la organizarea coerentă a parcelării și la asigurarea spațiilor verzi și a echipării edilitare.

Intocmit,  
arh. Loredana Marilena PESCARU

