



UP STUDIO PROJECT

Arhitectura la mătine

Sediu ALBA IULIA, str. ANA ASLAN nr. 29, Punct de lucru TIMISOARA, str. Sinaia, nr. 2B
Reg.Com.J1/188/2012, cod fiscal R29883600, cont BCR ROMANIA,
IBAN: RO 43RNCB0011126571070002RO01 tel 0742-068582,
www.upstudioproject.com

MEMORIU DE SPECIALITATE

“ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CORP D, E SI F IN REGIM DE INALTIME P+2+R, AMENAJARE INCINTA, CREARE ACCESURI AUTO PE PARCELA, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE”

memoriu tehnic



jud. Timis, loc. Timisoara, str Ion Hobananr. F.N.

noiembrie 2025



Borderou general

A.PARTE SCRISA

*** Memoriu tehnic explicativ**

- 1.1. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse
- 1.2. Indicatorii propusi
- 1.3. Modul de integrare in zona
- 1.4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
- 1.5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati
- 1.6. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale

B. PARTE DESENATA

1. U.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
2. U.02 STUDIU DE CVARTAL
3. U.03 PLAN SITUATIE EXISTENTA
4. U.04 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
5. U.05 REGLEMENTARI EDILITARE
6. U.06 CIRCULATIA TERENURILOR
7. U.07 PLAN MOBILARE
8. U.08 ILUSTRARE URBANISTICA



1. INTRODUCERE :

Număr proiect: 249/ 2024

Denumirea lucrării:

“ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CORP D, E SI F
IN REGIM DE INALTIME P+2+R, AMENAJARE INCINTA, CREARE ACCESURI
AUTO PE PARCELA, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE”

Amplasament:

Intravilanul loc Timis Iulia, jud. Timis, loc. Timisoara, , str Ion Hobana nr.
fn17 si18

Carte Funciară:

CF . nr. 441379

Certificat de Urbanism:

nr. 2191 din 22.08.2024

Titular / Beneficiar:

Flore Nuti

Faza de proiectare:

Aviz de Oportunitate
– realizat conform Legii 350/2001

Proiectant general:

U.P. STUDIO PROJECT
RO 29883600 , jud. Alba, str. Ana Aslan, nr. 29
tel.0742 068582; www.upstudioproject.com

Proiectant de specialitate:

Arh.urb. MIREA IULIAN ILIE

Data elaborării:

sep 2025



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prezentul memoriu tehnic explicativ prezinta investitia si operatiunile propuse, indicatorii propusi, modul de integrarea a acesteia în zona, prezentarea consecintelor la nivelul unității teritoriale de referință si categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitor si autoritatile publice locale, ca preambul la realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pe o suprafata reglementata **de 2500 mp**. Terenul este identificat prin nr cad. 441379 Aceasta cuprinde zona propusa pentru dezmembrare **816,40 mp (zona 2)** si -suprafata rezultata in urma dezmembrarii de **1.683,60 mp (zona 1)** .

Situația suprafețelor terenului

Indicator	EXISTENT	PROPUS
Suprafață teren reglementat	2.500 mp (100%)	2.500 mp (100%)
ZONA 1 : Zonă locuințe și funcțiuni complementare	-	1.683,60 mp (67,34%)
ZONA 2 Zonă teren cedat pentru drum	-	816,40 mp (32,66%)

Terenul care a generat studiul urbanistic este amplasat in intravilanul si municipiului Timisoara, str Ion Hobana, nr. F.n.

Strada Ion Hobana nr. a fost propusa spre modernizare prin alt HCL , cu un profil de 10.5 m iar strada Aurel POP cu un profil de 12.00 m .

Se dorește construirea de locuințe colective, servicii și comerț, corpurile D, E și F, cu un regim de maxim de înălțime (S/D) +P+2+R, amenajarea incintei, realizarea accesurilor auto pe parcelă și amenajarea locurilor de parcare.

Suprafata la care se raporteaza PUZ-ul este de **2500 mp**
Suprafata amplasamentului rezultat in urma modernizarii strazilor adiacente 1.683,60 mp (zona 1)

Parcela identificata prin CF nr. **441379** are ca proprietar pe Flore Nuti, avand categoria de folosinta de teren arabil in intravilan, conform CF-uri anexate.

Terenul este aproximativ plat si liber de constructii.

Accesul pe proprietate se poate realiza direct de pe Strada I. Hobana si Aurel Pop, profile stradale care au fost reglementate in alte documentatii urbanistice, la un profil de 10.5 m si 12 .



Destinația zonei : conf. PUG aprobat :

UTR ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.

Teren situat în Zona protejată/ de protecție a siturilor arheologice și în **Zona II de referință - Aerodrom Cioca**.

Teren afectat de HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de

Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord și posibil afectat de de sistematizarea zonei -Cvartal C2.

1.2. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

III.7.4. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

Bilanț teritorial teren reglementat prin PUZ

Indicator	EXISTENT	PROPUS
Suprafață teren reglementat	2.500 mp (100%)	2.500 mp (100%)
ZONA 1 : Zonă locuințe și funcțiuni complementare	-	1.683,60 mp (67,34%)
ZONA 2 Zonă teren cedat pentru drum	-	816,40 mp (32,66%)

BILANȚ TERITORIAL - ZONA 1

Propus	mp	%
Suprafață zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	1.683,60	100%
Zonă construibilă maximă	589,26	35%
Zonă circulației auto, alei, amenajări exterioare	420,90	25%
Zonă spații verzi	673,44	40%

ZONA 2 – Suprafața este reglementată conform documentațiilor de urbanism aprobate, care prevăd modernizarea străzilor Ion Hobana și Aurel Pop, cu profile transversale de 10,5 m și respectiv 12 m. În perimetrul acestei zone a fost inclusă și o parcelă destinată amplasării unui post de transformare electric, cu acces direct din drumul public.

INDICI URBANISTICI

- P.O.T. max. **35%** - raportat la UTR (maxim **586.26 mp** desfasurati - ~195,42mp * 3 corpuri)
- C.U.T. max.0.9 - raportat la UTR (maxim **1.514,78 mp** desfasurati- ~ 504.92mp * 3 corpuri)



- Hmaxim: 12 m
- Regim de înălțime: max. (S)+P+2+M și (S)+P+2+R

Nota: Conturul subsolului poate coincide cu limite de proprietate.

a.Regim de inaltime

Regim max de inaltime : (S)+P+2+M și (S)+P+2+R

Inaltimea maxima 12 m

b.Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 35.00%.

c.Coeфициent de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) de 0.9.

d.Procent zona verde

Se propune un procent minim de spatiu verde de 40%,

e.Circulatii

Strazile de acces au fost propuse spre modernizare in alte documetatii de urbanism, cu profile transversale de 10,5 m și respectiv 12 m.

f. Retrageri minime propuse

- Distanța pentru dezmembrare față de strada Ion Hobana va fi de **6 m**.
- Distanța pentru dezmembrare față de strada Aurel Pop va fi de **4 m**.
- Zona construibilă a fost sincronizată cu PUZ-ul aprobat prin HCL 246/2020, cu permisiunea de a depăși limitele de implantare cu balcoane, logii și console,penste nivelul parterului, cu respectarea prevederilor Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism.
- **Distanța între clădiri:**
 - La nivelul parterului, distanța minimă între clădirile de pe limitele laterale va fi de **18 m**.
 - La nivelul de peste parter, distanța minimă între clădiri poate fi redusă la **14.40 m**, aplicabilă în zonele unde se află console, logii sau balcoane, la fatadele laterale E-V.
- **Față de limita posterioară și cea rezultată din strada Ion Hobana:**
 - **Limita posterioară:** Este de tip **calcan**, fără ferestre transparente sau batante pentru a respecta reglementările.
 - **Față de strada Ion Hobana:** Distanța este **0 m**.

Destinația zonei : conf. PUG aprobat - nu se modifica :

UTR ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.



1.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Amplasamentul este situat în municipiul Timișoara, județul Timș, într-o zonă aflată în plină dezvoltare urbanistică. Terenul beneficiază de acces direct la drumurile publice, respectiv strada Ion Hobana și strada Aurel Pop.

Zona adiacentă este deja reglementată prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), având aceeași categorie de folosință și clădiri cu regim redus de înălțime. Soluția propusă reprezintă o tranziție între regimul de înălțime S/D+P+3E+Er din proximitate și regimul S+P+E specific acestei zone, asigurând o integrare coerentă în contextul urban și în reglementările PUG-ului aprobat. Pentru asigurarea unei bune integrări a ansamblului rezidențial:

- **Documentația propusă este sincronizată cu reglementările urbanistice aprobate**, astfel încât soluția să nu genereze probleme de umbrire sau disconfort pentru vecinătăți.
- Fiecare imobil va avea între **3- 5 apartamente** iar la parter, dacă este posibil, se va propune câte un spațiu pentru servicii de comer. Necesarul de parcuri va fi asigurat conform reglementărilor în vigoare, asigurându-se 40% zona verde la sol.

Configurația funcțională a proiectului propus nu prezintă riscuri de poluare sau impacte negative la nivel local, fiind concepută pentru a respecta cerințele de locuire urbană cu funcțiuni complementare.

Caracterul urban al zonei rezidențiale va fi consolidat printr-un limbaj arhitectural contemporan, care va respecta funcțiunea dominantă de locuire și se va încadra în estetica generală a zonei. Clădirile vor fi:

- Proiectate cu atenție pentru a armoniza volumul, materialele și finisajele utilizate.
- Construite din materiale durabile, conforme cu standardele de calitate și sustenabilitate.
- Fără elemente stridente sau discordante din punct de vedere vizual.

Investiția propusă va fi complet funcțională, având acces la toate utilitățile necesare: rețele de apă, canalizare, electricitate și telecomunicații. Acest proiect va contribui astfel la creșterea calității locuirii și la dezvoltarea coerentă a zonei.

1.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFINTA

Zona studiată prezintă un **potențial cert de dezvoltare**, fiind situată într-o arie urbană în plină expansiune. Cartierele din vecinătate se află într-un proces activ de dezvoltare, ceea ce subliniază dinamica pozitivă a zonei. Contextul favorabil și infrastructura existentă fac ca această locație să fie **ideală pentru funcțiunea de locuire colectiva _ servicii de comerț**, răspunzând nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate în vederea realizării zonei rezidențiale cu locuințe cuplate și individuale, accese în incinta, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități.



Toate costurile necesare investitiei vor fi suportate de investitori privati.
Aceste costuri se refera la lucrari de construire si racordarea la utilitati a terenului, amenajari exterioare..

1.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul, toate costurile necesare investitiei vor fi suportate de investitori privati.

Intocmit: **arh. Enacopol Razvan**

Sef proiect: **arh. MIREA IULIAN ILIE**

