
MEMORIU P.U.D.

Proiect nr. 387/2026

1. INTRODUCERE**1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii:	P.U.D. - CONSTRUIRE SPATII PENTRU SERVICII ADMINISTRATIVE CU FUNCTIUNI AUXILIARE PE TERENUL IDENTIFICAT PRIN CF Nr. 452967
Amplasament:	Timisoara, Str. Treboniu Laurean, Nr.7/A, jud.Timis CF Nr.452967 si CF Nr.419410 Nr. Topografic 452967 si 419410
Beneficiar:	AQUATIM S.A.
Proiectant:	S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMIȘOARA, str. Mendeleev nr. 29 B
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
Data elaborarii:	Iulie 2026

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul studiului documentației îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timisoara, Str. Treboniu Laurean, nr.7A, CF Nr.452967 si CF Nr.419410, Nr. Topografic 452967 si 419410 pentru **“Construire spatii pentru servicii administrative cu functiuni auxiliare pe terenul identificat prin cf nr. 452967”**.

Terenul cu CF Nr.452967 are ca proprietar MUNICIPIULUI TIMISOARA iar terenul cu CF Nr.419410 are ca proprietari MUNICIPIUL TIMISOARA domeniu privat (A1), STATUL ROMAN PRIN AQUATIM SA (A1.4, A1.6, A1.7), AQUATIM SA (A1.5) si PASCALAU BOGDAN-IOAN (A1, A1.3).

Documentatia a fost initiata de beneficiarul AQUATIM SA si are drept scop construirea unor spatii pentru servicii administrative cu functiuni auxiliare pe terenul cu CF Nr.452967 concesionat de la MUNICIPIULUI TIMISOARA.

Prin acest Plan Urbanistic de Detaliu:

- se analizeaza amplasarea ideala a constructiei propuse, a circulatiilor auto si pietonale, a locurilor de parcare si a spatiilor verzi pe amplasamentul studiat, tinand cont de reglementarile din UTR ZCP M2 conform PUG aprobat prin HCL 457/2023
- se stabilesc conditiile de amplasare si executare a constructiei cu respectarea conditiilor particulare de amplasament, vecinatati, cerinte functionale
- se propune amenajarea parcelei in raport cu cadrulul natural si constructiile existente
- se propun lucrari rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate

1.3 Documentatiile care au stat la baza intocmirii PUD

- Regulamentul General de Urbansim aprobat prin HG nr.525/1996
- Plan Urbanistic General aprobat prin HCL 457/2023
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului ai urbanismului
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Codul Civil

2. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

2.1 Incadrarea in localitate si zona

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul mun. Timisoara, str. Treboniu Laurean nr.7A, Jud. Timis.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023, amplasamentul studiat este amplasat la sud de canalul Bega, intr-o zona construita protejata, cu functiuni mixte adiacenta arterelor de importanta locala, zona incadrata in UTR ZCP M2.

2.2 Situatia existenta

Amplasamentul studiat este format din doua terenuri care sunt identificate prin CF Nr.452967 cu suprafata S (CF 452967) = 1135 mp si CF Nr.419410 cu suprafata S (CF 419410) = 3251 mp si se incadreaza in categoria curti-constructii, fara inscrieri privitoare la sarcini conform celor doua Extrase de carte funciara.

Accesul auto si pietonal se face de pe str. Treboniu Laurean nr.7A.

Constructiile existente de pe cele doua terenuri au functiuni diferite: administrative, constructii de locuinte si constructii industriale.

Pe terenul cu CF Nr.452967 se afla 2 constructii: magazie C1 (Sc C1=12mp, Scd C1=12mp) si centrala termica C2 (Sc C2=42mp, Scd C2=42mp) iar

pe terenul cu CF Nr.419410 se afla 6 constructii: cladire cu birouri C2 (Sc C2=437mp, Scd C2=872mp), casa C3 (Sc C3=97mp, Scd C3=160mp), cladire birouri C4 (Sc C4=207mp, Scd C4=335mp), casa poarta C5 (Sc C5=9mp, Scd C5=9mp), atelier C6 (Sc C6=92mp, Scd C6=92mp) si atelier C7 (Sc C7=150mp, Scd C7=150mp).

In situatia existenta: POT existent = 24% si CUT existent = 0.38

Constructiile existente de pe teren se vor pastra.

Vecinatati:

Nord: - Str. Treboniu Laurean

Est: - terenuri cu constructii cu regim de inaltime P, D+P, P+1E si S+P cu acces de pe Str. Treboniu Laurean iar cea mai apropiata constructie este pe calcan
- teren cu casa cu regimul de inaltime S+P cu acces de pe str. Gh. Doja, casa este amplasata la distanta de 38.70m fata de limita de proprietate

- terenul Liceului tehnologic special Gheorghe Atanasiu cu cladiri cu regimul de inaltime P, D+P+1E si P+2E cu acces de pe str.Gheorghe Doja iar cea mai apropiata constructie este pe calcan

Sud-Est: - terenul Liceului tehnologic special Gheorghe Atanasiu

Sud – teren cu constructii cu regimul de inaltime P si P+1E

Vest: teren cu constructii cu regim de inaltime P si D+P cu acces de pe str. Treboniu Laurean amplasate pe calcan

Destinatia constructiilor vecine este de locuire rezidentiala individuala sau colectiva si institutii publice. Inaltimile cladirilor din jurul parcelelor studiate sunt cuprinse intre P, D+P si P+2E.

Amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu terenuri care au constructiile principale aliniate la frontul stradal formand un front continuu. Accesul pe amplasamentul studiat este diferit de tipologia zonei si se face pe o poarta dubla cu deschidere spre o curte unde exista 8 constructii cu destinatii diferite: administrative, industriale si o casa cu destinatia de locuinta.

2.3 Incadrarea amplasamentului in Zona construita protejata

Amplasamentul studiat se afla in zona construita protejata ZCP M2.

Pe terenul cu CF Nr.419410, constructiile C3, C4, C6 si C7 sunt construite in 1949 si in 1921 dar nu sunt incluse in listele monumentelor istorice iar zona construita protejata din vecinatatea amplasamentului studiat nu are cladiri monument istoric.

ZCP M2 este o zona cu functiuni mixte de tip subcentral dezvoltata in lungul unor artere de importanta locala. Zona se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile cu acces public amplasate la parter si locuirea de tip colectiv situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale. In zona sunt prezente si institutii publice si de interes pentru public in imobile monofunctionale.

Amplasamentul este delimitat de alte zone ZCP cu case cu locuire individuala si colectiva si spatii comerciale la parter:

- Est – se afla zona ZCP Li/c zona, cu constructii cu regimul de inaltime intre S+P si S+P+1E
- Sud si Sud-Est – se afla zona ZCP Is_A cu constructii cu regimul de inaltime P, P+2E, D+P+1E si zona ZCP M2
- Vest si la Nord – se afla zona ZCP L1, zona cu case cu regimul de inaltime cuprins intre P si D+P+2E

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

Prin documentatia PUD se stabilesc conditiile pentru:

- amplasarea constructiei propuse si modul de ocupare al terenului
- realizarea infrastructurii prin crearea de lucrari rutiere si tehnico-edilitare
- amenajarea parcelei in raport cu cadrul natural si constructiile existente

Pe amplasamentul studiat se afla 8 constructii: 3 constructii administrative, 4 constructii industriale si o constructie cu destinatia de locuinta.

Prin PUD se propune amplasarea in partea de sud-est a terenului pe terenul cu CF Nr.452967 a unei constructii C3 cu spatii pentru servicii administrative cu functiuni auxiliare, care va tine cont de limitele de proprietate si de caracteristicile parcelei.

Constructia propusa C3 (CF Nr.452967) se va amplasa la 6m fata de Centrala termica C2 existenta (CF Nr.452967), la 9.80m fata de casa C3 existenta (CF Nr.419410) si pe calcan fata de limita posterioara a parcelei cu CF Nr. 452967.

Accesul auto si pietonal se pastreaza de pe str. Treboniu Laurean iar pe amplasamentul studiat se propun o noua circulatie auto si pietonala si crearea de spatii verzi cu un procent de 25% conform RLU-ZCP M2 din PUG aprobat prin HCL 457/2023.

3.1 Conformitate cu legea in vigoare OMS 119/2014

Prin amplasarea constructiei propuse C3 (CF Nr.452967) in partea de sud-est a terenului la o distanta de 9.80m fata de constructia existenta C3 (casa) (CF Nr.419410) si la 6m fata de centrala termica existenta C2 (CF Nr.452967), nu va fi afectata insoirea constructiilor vecine si nici constructiile vecine nu vor umbri constructia propusa C3 care nu va avea incaperi de locuit. Amplasarea acestei constructii respecta prevederile din Anexa 1, Art.3, alin.1 din OMS nr.119/2014 cu modificari si completari ulterioare si va asigura insoirea incaperilor de locuit ale constructiei existente C3 (CF Nr.419410), pe o durata de min 1½ ore la solstitiul de iarna.

Utilitatile obligatorii curentul electric, apa si canalizarea, gazul se vor asigura prin racordarea la utilitatile publice existente in zona.

Pentru asigurarea calitatii aerului din incaperi, acestea vor fi prevazute cu ferestre pentru o ventilatie naturala iar in cazul spatiilor care nu au ferestre ventilatia se va face cu tiraj fortat.

Toate spatiile vor fi iluminate natural si artificial.

Constructia va fi izolata termic cu panouri termoizolante.

La parter se propun un vestiar, un grup sanitar, un spatiu pentru depozitare materiale cu acces din exterior si o scara spre etaj spre un birou si un spatiu pentru depozitarea produselor de curatenie. Spatiile vor fi prevazute cu instalatii sanitare conform normativelor, cu chiuvete racordate la apa curenta calda si rece.

Platforma pentru pubele (recipiente de colectare selectiva a deseurilor menajere), va fi amenajata la distanta de min. 10m de ferestrele locuintelor, va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie (conf. Anexa 1, Art. 4, alin.a) din OMS 119/2014 cu modificari si completari ulterioare).

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPOS		REGLEMENTARI PUG aprobat prin HCL 457/2023	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
TEREN	4386 mp	100%	4386 mp	100%	4386 mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	1046 mp	24%	1214 mp	28%	2193 mp	50%
ZONE CIRCULATII AUTO SI PLATFORME	2943 mp	67%	2075 mp	47%	-	-
ZONE VERZI IN INTERIORUL PARCELEI	397 mp	9%	1097 mp	25%	1097 mp	25%
P.O.T.	24%		28%		P.O.T. max 50%	
C.U.T.	0.38		0.43		C.U.T. max 1.6	
REGIM DE INALTIME	P, Sp+P, P+1E		P, Sp+P, P+1E		(1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R	

3.2. Echiparea edilitara

3.2.1 Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat dispune de bransament pentru alimentarea cu apa care se face de la reseaua publica de apa a Mun. Timisoara iar constructia propusa se va racorda la acesta.

3.2.2 Canalizarea menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare si chiuvete pentru constructia propusa se vor evacua in reseaua de canalizare existenta pe teren si apoi in reseaua publica de canalizare a Mun. Timisoara

3.2.3 Canalizarea pluviala

Apele pluviale conventional curate de pe invelitoare vor fi preluate printr-un sistem de canalizare pluviala si colectate intr-un bazin de retentie.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele de acces auto si parcari vor fi colectate cu ajutorul unor rigole si a unor guri de scurgere amplasate in zona carosabila si dirijate catre un separator de hidrocarburi iar dupa tratare vor fi dirijate spre bazinul de retentie.

Apele pluviale curate va fi utilizata la udarea spatiilor verzi.

3.2.4 Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul studiat dispune de bransament pentru curent electric de la reseaua de electricitate a Mun. Timisoara iar constructia propusa se va racorda la acesta.

3.2.5 Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat dispune de bransament pentru gaz de la reseaua de distributie din zona iar constructia propusa se va racorda la acesta.

3.2.6 Retele de telecomunicatii

Amplasamentul studiat dispune de retele de telecomunicatii de la furnizorii prezenti in zona iar constructia propusa se va conecta la acesta.

3.2.7 Colectarea si evacuarea deseurilor

Aceasta se va face conform contractului incheiat cu o firma de salubritate.

Echiparea edilitara a constructiei propuse se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectanti de specialitate in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea de reglementare urbanistica aferenta prezentului PUD nu se propune circulatia terenurilor intre domeniul privat si domeniul public. Terenul care face obiectul documentatiei isi pastreaza regimul juridic existent.

Accesul la parcela studiată se realizeaza din domeniul public existent, de pe str. Treboniu Laurean conform situatiei din teren si reglementarilor propuse prin PUD.

5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

Pe amplasamentul studiat in partea de sud-est a terenului se propune construirea unei cladiri C3 (CF Nr.452967) amplasata pe calcan cu spatii pentru servicii administrative cu functiuni auxiliare.

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe str. Treboniu Laurean. Pe amplasament se vor amenaja locurile de parcare necesare functiunii propuse si circulatii pietonale.

Suprafata neocupata de constructii si circulatii va fi amenajata ca spatiu verde, aceasta va ocupa 25% din suprafata terenului.

Prin aceasta documentatie se va urmări integrarea constructiei in tesutul urban existent prin pozitionare si prin relatia cu constructiile invecinate.

Mobilarea urbanistica propusa urmeaza sa fie definitivata in urmatoarele etape de proiectare, cu respectarea indicilor urbanistici si a reglementarilor aprobate prin PUD.

6. CONCLUZII

- **Reglementarea si dezvoltarea amplasamentului** se realizeaza prin propunerea unei constructii noi, integrata in cadrul urban existent si corelata cu functiunea si reglementarile urbanistice aplicabile zonei.

- **Asigurarea accesibilitatii si functionalitatii incintei** este realizata prin amenajarea drumului de incinta si a parcarilor aferente investitiei, cu organizarea circulatiilor auto si pietonale.

- **Asigurarea spatiilor verzi si a echiparii edilitare** contribuie la cresterea calitatii mediului construit si la functionarea optima a obiectivului propus, in conformitate cu cerintele urbanistice si tehnice.

- **Impactul asupra zonei inconjuratoare** este unul controlat si compatibil cu functiunile existente, propunerea asigurand integrarea in tesutul urban si respectarea conditiilor de vecinatate.

- **Conformarea la reglementarile urbanistice in vigoare** este asigurata prin respectarea indicatorilor urbanistici propusi (POT, CUT, regim de inaltime) ceea ce permite o dezvoltare coerenta a investitiei.

Întocmit,
Arh. Arina Borgovan

Specialist RUR,
Arh. Waldar Fackelmann



