



STUDIU RESTRUCTURARE URBANA

Faza: **STUDIU RESTRUCTURARE URBANA**



FOAIE DE GARDA

Proiectant general sc MINOA DESIGN srl
Jud. Timiș, com. Dumbrăvița
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
Arh. Oana IORDACHE-MĂNESCU
Arh. Olimpia ONCI-ISOPESCU

Specialist RUR- Arh. Alexandru NAGY-VIZITIU

BORDEROU

PARTE SCRISA

- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PARTE DESENATA

- ANEXA 00 – PLAN TOPOGRAFIC VIZAT OCPI
- ANEXA 01 – INCADRARE IN TERITORIU
- ANEXA 02 – INCADRARE IN PUG
- ANEXA 03 – ANALIZA FOND CONSTRUIT
- ANEXA 04 – ANALIZA CIRCULATIEI
- ANEXA 05 – ANALIZA TRAFIC
- ANEXA 06 – ANALIZA FUNCTIUNI EXISTENTE
- ANEXA 06.1 – ANALIZA FUNCTIUNILOR IN PERSPECTIVA DE DEZVOLTARE
- ANEXA 07 – STUDIU CVARTAL
- ANEXA 08 – SITUATIA EXISTENTA
- ANEXA 09 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- ANEXA 10 – MOBILARE PROPUSA
- ANEXA 11 – CONTINUITATE PROFILE STRADALE
- ANEXA 12 – PROPRIETATEA TERENUILOR
- ANEXA 13 – SIMULARE 3D

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	MASTERPLAN RESTRUCTURARE ZONA NORD - STR.PHOENIX RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial.
	PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU BISERICESC : BISERICA, CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (spatii sociale, cazare, agrement)
Beneficiar:	EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA ORDINUL SURORILOR DE NOTRE DAME
Amplasament:	Mun. Timisoara, jud. Timis, UTR Rim terenuri care fac obiectul PUZ : CF nr. 439100 si CF nr. 451802C
Proiectant general:	sc MINOA DESIGN srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	04-P / 2022
Data:	SEPTEMBRIE 2025
Faza:	STUDIU RESTRUCTURARE URBANA

I.2 OBIECTUL LUCRARI

▪ **1.2.1 Solicitari ale temei-program:**

Prezenta documentatie a fost intocmita la comanda beneficiarului **EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA si ORDINUL SURORILOR DE NOTRE DAME** in vederea reglementarii parcelelor identificate prin CF nr. 439100 si CF nr. 451802 avand ca scop construirea unui ansamblu bisericesc: biserica, casa parohiala si functiuni complementare.

REGIMUL JURIDIC : Terenuri aflate in intravilanul Mun. Timisoara.

CF 451802, cu o suprafata de 8.209 mp, proprietar EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA;

CF 439100, cu o suprafata de 5.754 mp, proprietar **ORDINUL SURORILOR DE NOTRE DAME**;

Imobilele studiate nu sunt incluse în Lista Monumentelor Istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Teren afectat de sistematizarea zonei. Teren situat în Zona II de referință - Aerodrom Cioca și Zona III de referință - Aeroport „Traian Vuia.

REGIMUL ECONOMIC : teren intravilan, suprafața totală teren = 13.963 mp (5.754 mp, 8.209 mp), categoria de folosinta „arabil” - conform CF nr. 439100 și „pășune” - conform CF nr. 451802, fără construcții.

REGIMUL TEHNIC : Destinație conform PUG TIMISOARA aprobat prin HCL nr. 457/2023 - RiM- ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:**

Categoria funcțională a terenurilor conform Planului Urbanistic General aprobat: **TERENURI STUDIASTE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE - ZONE DE RESTRUCTURARE - RiM- ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA**

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea, cu reglementările anterioare si cu legislatia in vigoare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementări juridice și cadastrale;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent.

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa instituie suportul juridic si tehnic pentru realizarea unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare, pentru terenurile situate in Timisoara, identificate prin CF nr. 439100 si CF nr. 451802.

Obiectul prezentei documentatii este reglementarea terenurilor in vederea dezvoltarii unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare .

Reglementarile cuprind: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, indicatorii urbanistici maximi admisi, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare, relizarea acceselor, echiparea tehnico-edilitara.

Reglementarile sunt realizate in baza analizei contextului social, cultural, urbanistic si arhitectural.

I.3 SURSE DOCUMENTARE

▪ **1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior studiului**

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate urmatoarele surse documentare:

- PUG TIMISOARA aprobat prin HCL nr. 457/2023;
- Documentatiile de urbanism intocmite anterior prezentei documentatii, pentru terenurile din vecinatate;
- HG525/1996 pentru Aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente cu caracter de reglementare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- OMS 119/2014 cu actualizarile si modificarile in vigoare;
- Codul Civil;
- Certificatul de Urbanism nr. CU2024-003368/30.12.2024
- *Certificatul de Urbanism nr. 1490/24.05.2022 (iesit din termen de valabilitate) emis de Primăria Mun. Timisoara, Avizul de Oportunitate nr.03/ 27.02.2023;*
- intreaga legislatie aflata in prezent in vigoare;

- **1.3.2. Studii de fundamentare, planuri, proiecte, întocmite concomitent cu studiul**
 - P.U.Z. – CONSTRUIRE SPATII SERVICII SI SPATII SOCIALE, amplasat in com. Dumbravita, jud. Timis, CF nr. 407273.
 - studiu geotehnic, studiu topografic;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- **2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Terenurile studiate fac parte din intravilanul Mun. Timisoara.

TERENURI STUDIASTE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE - ZONE DE RESTRUCTURARE

Unități industriale/agricole aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil.

Evoluția zonei și investițiile din ultimii ani au impus studierea posibilităților de restructurare a acestor zone.
- **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

In prezent, exista documentatii de urbanism aprobate in vederea dezvoltarii de zone rezidentiale si functiuni complementare si zone de servicii/comert.
- **2.1.3. Potențial de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al zonei este sporit.

Aspectul arhitectural al zonei este tipic ariilor urbane aflate la periferia marilor orase.

In zona predomina imobilele destinate locuirii colective si functiuni complementare.Sunt prezente de asemenea si cladiri cu functiunea de servicii si comert si institutii de invatamant.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

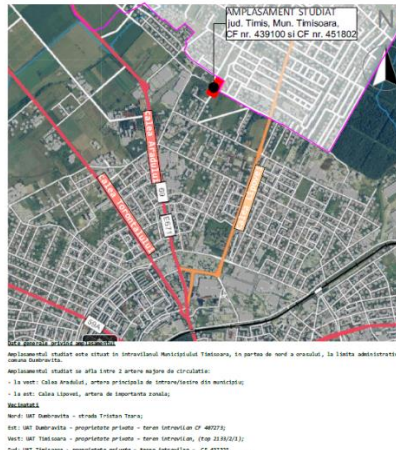
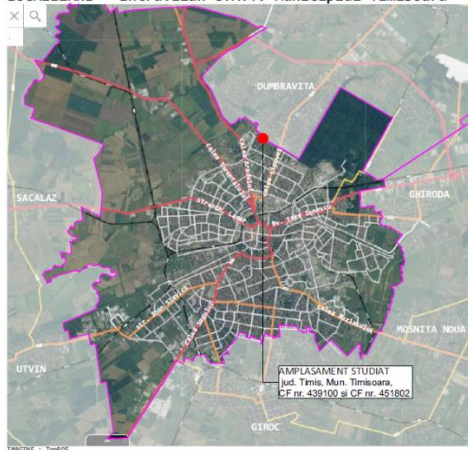
Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Mun. Timisoara, in partea de Nord a orasului, la limita cu com. Dumbravita.

In zona predomina imobilele cu destinatia : locuire, servicii, comert, institutii de invatamant.

Incinta studiată se invecinează cu:

- la nord – UAT DUMBRAVITA – str. Tristan Tzara;
- la est - UAT DUMBRAVITA CF 407273;
- la vest – proprietate privata – teren intravilan- zona unitati agricole – top 2133/2/1;
- la sud – teren intravilan – in curs de reglementare”zona institutii de invatamant, servicii, functiuni complementare” – CF 437325 - .

LOCALIZARE - Intravilan U.A.T. Municipiul Timisoara



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.
Terenul este liber de construcții.

2.4 CIRCULATIA

Amplasamentul este accesibil din str. Phoenix si str. Aurora.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

În prezent amplasamentul este liber de construcții.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Amplasamentul dispune de infrastructura edilitara în apropiere.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul investiției se afla în teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, CF nr. 439100 si CF nr. 451802.

În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zona sau peisaj cu statut de protejare.

Nu există în zonă riscuri naturale.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale și punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei au fost urmatoarele:

- restructurarea zonelor industriale/Agricole tinand cont de organizarea actuala a orasului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei.

Consultarea populației se realizează conform prevederilor legale, iar în cazul unor optiuni argumentate, acestea vor fi integrate în documentatia de urbanism.

III. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Parcellele care au generat PUZ au suprafața totală de 13.963 mp.

Conform PUG si RLU aflat în vigoare, terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara.

Destinație conform PUG TIMISOARA aprobat prin HCL nr. 457/2023 – RiM- ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA.

Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. CU2024-003368/30.12.2024 pentru prezentul demers,

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În zona predomina imobilele destinate locuirii colective, functiuni complementare, servicii, comert, institutii de invatamant.

Se propune reglementarea terenurilor în vederea dezvoltarii unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare .

Organizarea este bazata pe principiul constructiei urbane de tip deschis.

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU BISERICESC : BISERICA, CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG si RLU aflat in vigoare, aprobat prin HCL nr. 457/2023 - RiM- ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA

Unități industriale/agricole aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

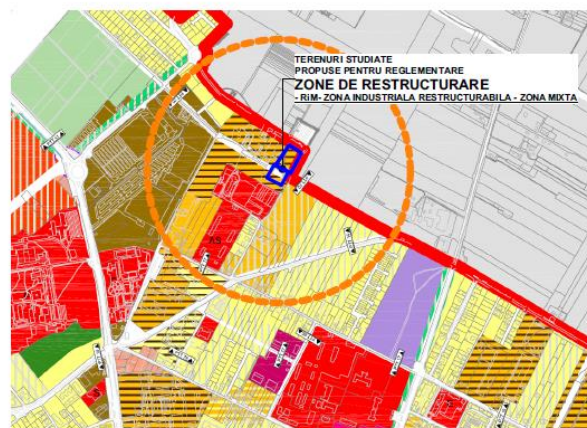
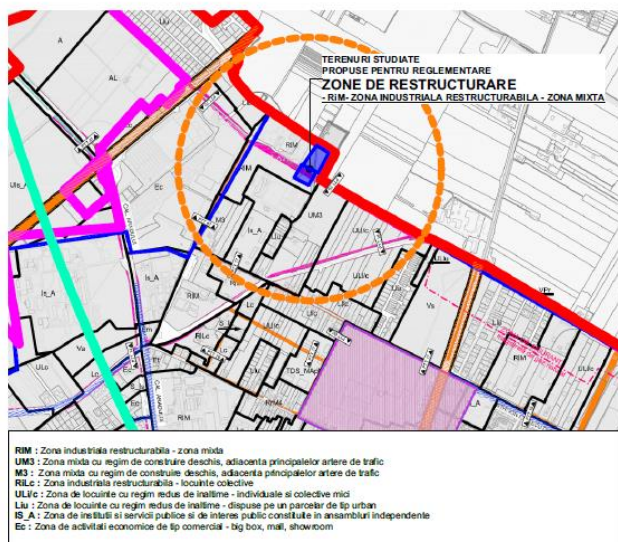
Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil.

Evoluția zonei si investitiile din ultimii ani au impus studierea posibilitatilor de restructurare a acestor zone.

Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face doar cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. CU2024-003368/30.12.2024 pentru prezentul demers.

INCADRARE IN PUG Municipiul Timișoara aprobat prin H.C.L. 457/2023



Caracterul zonei

Amplasamentul se înscrie într-un areal aflat în dinamică de dezvoltare, cu tendințe de conversie funcțională și integrare urbană, determinată de proximitatea cu UAT Dumbrăvița și de urbanizarea prezenta la limita administrativă a municipiului.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi pentru asigurarea unui mediu plăcut.

Se propune reglementarea terenurilor în vederea dezvoltării unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohială și funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 25% de spații verzi din suprafața fiecărui lot rezultat.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul este accesibil din str. Phoenix și str. Aurora. .

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona țin cont atât de P.U.Z.-urile deja aprobate în zona și de trama majoră propusă conform PUG TIMISOARA aprobat prin HCL nr. 457/2023.

Se propune cedarea către domeniul public a suprafeței de teren necesară pentru modernizarea str. Phoenix PTT – 20 m și str. Tristan Tzara 12 m – conform studiu atasat.

Din str. Phoenix se va realiza un acces carosabil pe fiecare parcelă, cu o lățime de min 6,00 metri. Accesul pietonal nu va fi restricționat.

Se propune încă un acces din str. Tristan Tzara (parcela cf 451902) și str. Aurora (parcela cf 439100).

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Funcțiuni admise:

Se propune reglementarea terenurilor in vederea dezvoltarii unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare (spatii cazare, sociale, agrement)

Structură funcțională mixtă incluzând :

- funcțiuni ample de interes pentru public major : culte ,biserica;
- locuire : casa parohiala;
- spatii funcțiuni complementare : administrative, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism.

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Constructia propusa va fi racordata la rețelele publice sau private de utilități prezente in zona.

In situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Se vor crea conditii favorabile de crestere a calitatii confortului și modului de viata cu efect benefic asupra intregii comunitati.

În cadrul sau în apropierea amplasamentului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației: - str. Phoenix si str. Tristan Tzara.

IV. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII IN ZONA

Potentialul de dezvoltare al zonei este sporit. In zona predomina imobilele destinate locuirii colective, functiuni complementare, servicii, comert, institutii de invatamant.

Se propune reglementarea terenurilor in vederea dezvoltarii unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare .

Organizarea este bazata pe principiul constructiei urbane de tip deschis relationandu-se cu functiunea dominanta in zona : locuirea.

V. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Intervenția urbanistică propusă are ca scop reglementarea urbanistică prin preluarea din Planul Urbanistic General a reglementarilor aferente porțiunii de țesut urban studiate si optimizarea lor, acolo unde este necesar.

2. Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Ținând-se cont de expansiunea zonelor rezidentiale si de servicii, dar și de modul de dezvoltare a zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă in prezenta documentație

3. Categorii de costuri

Intreaga investiție va fi suportată de inițiatori.

Detalierea si etapizarea costurilor vor fi detaliate in cadrul Planului de Actiune anexa la PUZ si vor fi asumate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

4. Priorități de intervenție

Nu este cazul.

5. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse in prezenta documentație se consideră că se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zonă și localitate.

Intocmit,

Arh. Oana IORDACHE-MANESCU

Arh. Olimpia ONCI-ISOPESCU

Specialist RUR- Arh. Alexandru NAGY-VIZITIU