

1. FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE PE PARCELELE 453211 ȘI 454634

AMPLASAMENT: municipiul TIMISOARA, Strada Bela Lugosi
CF NR. 453211, nr. Cad. 453211
CF NR. 454634, nr. Cad. 454634

BENEFICIAR: MATYAS JANOS-PETER
MATYAS GABRIELA
BUGĂRIN CIPRIAN

PROIECT NR.: U 56 / 2025

FAZA: P.U.Z. - ETAPA 2

DATA ELABORARII: aprilie 2026

PROIECTANT: S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.
Bul. Cetatii nr. 45 camera 3,
300358 Timisoara, jud. Timis

SPECIALIST RUR: arh. Loredana Marilena PESCARU

2. B O R D E R O U

MEMORIU GENERAL

1. FOAIE DE CAPAT	1
2. B O R D E R O U	2
3. M E M O R I U DE PREZENTARE	4
1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	4
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	4
1.3. SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
Diagnostic GENERAL	5
Diagnostic PROSPECTIV	6
2.1 EVOLUTIA ZONEI	7
2.2 INCADRARE ÎN LOCALITATE	7
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4 CIRCULATIA	8
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA	10
2.7 PROBLEME DE MEDIU	11
2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	11
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2 PREVEDERI PUG	11
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	11
3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI	13
3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT, INDICI URBANISTICI	14
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	15
3.7 PROTECTIA MEDIULUI	16
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	16
4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA	17
5. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI	17
6. CATEGORII DE COSTURI	17
CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT	17
CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE	17

PIESE DESENATE

INCADRARE IN LOCALITATE	.....	U01
STUDIU DE CVARTAL	.....	U02
ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA	.....	U03
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	.....	U04
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	.....	U06
PROPRIETATE TERENURI	.....	U07
SCHITE LOGICE	.....	U08
ANALIZĂ FUNCTIONALĂ_1	.....	U09
ANALIZĂ FUNCTIONALĂ_2	.....	U10
ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE ÎN VECINĂTATE	.....	U11
AXONOMETRIE	.....	U12
PERSPECTIVA	.....	U13

3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE PE PARCELELE 453211 ȘI 454634
- Amplasament : ARABIL INTRAVILAN, Municipiul TIMIȘOARA, strada BELA LUGOȘI, CF nr. 453211, 454634

- Faza de proiectare : PUZ - ETAPA 2

- Beneficiari : MATYAS JANOS-PETER, MATYAS GABRIELA, BUGĂRIN CIPRIAN

- Proiectant general : FISHER ARCHITECT DESIGN SRL
Jud. Timiș, TIMIȘOARA. Bul. CETĂȚII nr. 45 camera 3
- Specialist RUR: arh. Loredana Marilena Pescaru

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație este inițiată de titularii parcelelor cu CF 453211 și 454634, cu intenția de a realizare locuințe unifamiliale pe aceste parcele. Parcelele se află în municipiul Timișoara, pe strada Bela Lugosi, stradă propusă pentru lărgire. S-a obținut Certificatul de urbanism cu nr. CU2025-002444/02.10.2025

Prevederi ale progamului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În vederea reglementării terenului din punct de vedere urbanistic s-a emis Certificatul de Urbanism nr. CU2025-002444/02.10.2025, eliberat de Primaria Timișoara. Destinația conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023 terenurile se afla în UTR Lir // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural. Terenul este afectat de sistematizarea zonei, o propunere de lărgire a străzii Bela Lugosi conform PUZ aprobat prin HCL nr. 592/2022.

Caracterul zonei este de zonă rezidențială de densitate mică cu parcelar regulat sau variat. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de tip tradițional, retrase sau nu de la aliniament.

Utilizări admise: locuințe individuale și anexele (excepție de la anexele fac serele) acestora, cu o unitate locativă pe parcelă, sere.

Utilizări cu condiții: Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate; Instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.; Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.

Înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu

va depăși 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

POT: Pentru utilizările admise - 35%;

CUT: Pentru utilizările admise -0,9.

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 65% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere(...).

Staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei conf. art.9 aferent zonei Lir.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

PUG Timișoara aprobat cu HCL 457/2023

PUZ aprobat cu HCL 592/2022

PUD Locuință P+M/1E și împrejmuire, Timișoara, strada Bela Lugosi CF 440806 nr. Top 509/a/2/1/2

Legislatia in vigoare

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu topometric

Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Diagnostic GENERAL

1) Poziționare teritorială și rol în sistemul periurban

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în cartierul Freidorf, zona de sud-vest.

Zona este definită ca o arie rezidențială de densitate mică, aflată la marginea țesutului urban consolidat. Amplasamentul se află în proximitatea Gării Timișoara Vest, ceea ce îi oferă o conexiune strategică cu infrastructura feroviară.

2) Dinamica socio-demografică și locuirea

Freidorf cunoaște o consolidare a țesutului de locuire cu regim redus de înălțime prin ocuparea progresivă a parcelelor libere. Tipologia locuirii este caracterizată de un parcelar de tip rural, cu fronturi stradale mici și adâncimi mari. Există o tendință clară de transformare a fostelor terenuri arabile în zone rezidențiale unifamiliale.

3) Profil economic și baze pentru dezvoltare

Funcțiunea dominantă este cea de locuire, susținută de activități comerciale și de servicii de proximitate (ex. magazin Profi la 120m, Lidl la 400m). În vecinătatea sud-vestică și vestică se observă o extindere a funcțiunilor economice și a platformelor productive în apropierea centurii.

4) Mobilitate și circulații – disfuncționalități și presiuni

Zona este delimitată de străzile Nicolae Filimon (vest), Constantin Daniel (est), Nicolae

Andreescu (nord) și Anton Bacalbașa (sud).

Principala disfuncționalitate: Strada Bela Lugosi este în prezent un drum de pământ neasfaltat, cu un prospect nedefinit, care nu asigură un acces adecvat.

Transportul în comun este disponibil pe strada Nicolae Andreescu.

5) Condiții geotehnice și hidrogeologice

Riscul geotehnic este redus (categoria 1). Pânza freatică este situată la adâncime de -3.5m, Stratificația solului cuprinde sol vegetal, argilă cafeniu-cenușie și argilă prăfoasă plastic-vârtoasă .

6) Mediu, arii protejate și riscuri naturale/antropice

Riscuri antropice: Zona este traversată de o linie electrică aeriană de înaltă tensiune (LEA 110 kV) cu o zonă de protecție de 37m.

În vecinătate se află obiective speciale precum Poligonul ISU și Cimitirul Freidorf (cu zonele de protecție aferente).

Hazard seismic: accelerația de vârf a terenului $a_g=0,20g$ și $T_c=0,7s$.

7) Schimbări climatice și reziliență

Terenul actual este arabil necultivat, fără amenajări peisagere. Există un risc de exces de umiditate datorită reliefului de câmpie joasă.

8) Patrimoniu arheologic și condiționări culturale

Pe amplasament și în zona studiată nu sunt identificate monumente sau situri arheologice protejate.

Diagnostic PROSPECTIV

1) Poziționare teritorială și rol în sistemul periurban

Confirmarea destinației de zonă rezidențială (Lir) prin noul PUG va integra oficial acest sector în structura urbană a Timișoarei. Dezvoltarea va consolida caracterul de locuire cu regim redus de înălțime în armonie cu tendințele periurbane.

2) Dinamica socio-demografică și locuirea

Ocuparea structurată a terenurilor (44 de parcele propuse) va duce la creșterea densității populației în cartierul Freidorf. Păstrarea unui caracter rezidențial peisager prin limitarea regimului de înălțime la P+1E+M/Er.

3) Profil economic și baze pentru dezvoltare

Dezvoltarea serviciilor profesionale (cabinete medicale, birouri) la parterul locuințelor va crește atractivitatea economică locală. Investițiile private în utilități vor crește valoarea imobiliară a zonei.

4) Mobilitate și circulații – disfuncționalități și presiuni

Modernizarea străzii Bela Lugosi prin lărgirea prospectului la 12m cu o porțiune de 100m de 9.05m conform PUZ anterior) și asfaltare.

Implementarea trotuarelor (1.1 - 1.5m) și a spațiilor verzi de aliniament pentru siguranța pietonilor.

Asigurarea locurilor de parcare obligatorii în interiorul parcelelor (min. 2 locuri/unitate locativa) pentru a evita blocarea carosabilului.

5) Condiții geotehnice și hidrogeologice

Necesitatea unor soluții de fundare adaptate (min. 1.00m adâncime) din cauza pânzei freatice ridicate și a naturii argiloase a solului.

6) Mediu, arii protejate și riscuri naturale/antropice

Interdicția de construire în culoarul de protecție de 37m al LEA 110 kV va asigura siguranța locuitorilor.

Promovarea energiei regenerabile și a iluminatului public eficient .

7) Schimbări climatice și reziliență

Implementarea bazinelor de retenție a apelor pluviale pentru utilizarea apei la întreținerea spațiilor verzi și prevenirea inundării rețelei urbane. Obligatorietatea spațiilor verzi de minim 20-65% pe fiecare parcelă pentru ameliorarea microclimatului local.

8) Patrimoniu arheologic și condiționări culturale

Monitorizarea lucrărilor de excavare conform legislației, deși nu se preconizează descoperiri majore.

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și face din Zona Freidorf, o zonă pentru locuințe cu regim redus de înălțime. Terenul este afectat de sistematizarea zonei care propune lărgirea străzii Bela Lugosi, strada adiacentă parcelelor în studiu și din care se realizează accesul la parcelele studiate.

În ultima perioadă, zona Freidorf a cunoscut o evoluție urbană diferențiată. În interiorul cartierului s-a consolidat țesutul de locuire cu regim redus de înălțime, prin ocuparea progresivă a parcelelor libere și prin completarea fronturilor rezidențiale, în special în arealele de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Anumite subzone sunt dezvoltate în mare proporție, cu puține terenuri mari rămase neconstruite, iar investițiile noi au confirmat direcția rezidențială în aceste enclave.

La nivelul marginii sud-vestice și vestice a Freidorf-ului, dinamica ultimului deceniu a fost marcată de extinderea funcțiunilor economice în apropiere de centura și platforme productive.

2.2 INCADRARE ÎN LOCALITATE

În cvartalul delimitat de străzile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu și Anton Bacalbașa funcțiunea dominantă este cea de locuințe cu funcțiuni complementare, iar regimul de înălțime predominant este cuprins între P și P+M/1E.

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Timișoara, în cartierul Freidorf. Categoria de folosință este arabil.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful: Zona se caracterizează prin altitudine relativ scăzută, de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie părăsite, care favorizează exesul de umiditate al terenului.

Clima: este temperat-continentală moderată cu influențe oceanice și submediteranene având:

- temperatura medie anuală +11°C,
- temperatura medie a iernii -1 ÷ -3°C
- temperatura minimă absolută -30,9°C
- temperatura medie a verii +20 ÷ +22°C
- temperatura maximă absolută +42,5°C.

Zona de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului are valoarea de $a_g=0,20g$ și perioada de colț $T_c=0,7\text{sec}$

Adancimea de inghet a zonei este de 0,7m. (NP112-2014).

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ:

În zona studiată intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK, conform anexa 3 din legea 575/2001. Nu sunt necesare masuri de restrictionare a condițiilor de construire (regim de înaltime, distante între clădiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitate maxima de precipitatii cazuta in 24 ore cuprinsa intre 100-150mm, conform anexa 4 din Legea 575/2001.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa)

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potentia de producere a alunecarilor de teren scazut si o probabilitate de alunecare practic zero, conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Din punct de vedere geotehnic riscul este redus (categoria geotehnica 1).

Lucrarile ce se vor executa se incadreaza in clasa III / IV de importanta, categoria de importanta C/D (construcții de importanta normala-redușă).

2.4 CIRCULATIA

Cvartatul este delimitat de arterele de circulatie: strada Nicoale Andreescu, la nord, strada Anton Bacalbasa la sud, strada Constantin Daniel la est si strada Nicoale Filimon la vest.

Profilele stradale includ trotuare, spatiu verde de aliniament si zona carosabila.

Strada Bela Lugosi este propus pentru largire. In momentul de fata fiind un drum de pamant.

Strada Bela Lugosi face legatura intre strada Nicolae Filimon si strada Constantin Daniel.

Pe strada Nicolae Andreescu exista transport in comun cu statie in ambele sensuri de mers.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este situată în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, între strada Nicolae Filimon și strada Constantin Daniel.

Parcellele studiate au nr. Cad 453211 (suprafata de 600 mp) și 454634 (suprafata de 572 mp), cu suprafata totala de **1172 mp** conform extras CF si masuratorilor din teren .

Terenul studiat se află în proprietate privată a persoanelor fizice MATYAS JANOS-PETER, MATYAS GABRIELA, BUGĂRIN CIPRIAN.

În zonă există fond construit, respectiv clădiri cu regim mic de înălțime P-P+M/E-P+1E+M.

Funcțiunile existente în cvartalul studiat sunt cea de locuințe individuale, spațiu comercial de alimentație publică la strada Nicolae Andreescu și un spațiu pentru o fundație pe strada Anton Bacalbasa.

Pe partea de nord, la o distanță de 600m este Liceul Tehnologic de Transporturi Auto, Școala Gimnazială nr. 29, Grădinița nr. 7. Pe partea de vest este gara Timisoara vest.

În partea de sud a zonei studiate, pe strada Sulina, este amplasată o stație de transformare electrică MT/JT.

Pe strada Sulina este în curs de execuție (AC nr. 116-365513/12.09.2024) *“Poligon pentru pregătirea de specialitate a personalului de intervenție în situații de urgență din România și Republica Serbia”*.

Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizată de parcele cu front stradal mic și adâncime mare. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, un țesut urban de tip rural.

În zonă nu există amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora. De asemenea nici imobilele înscrise în CF nr. 453211, 454634 nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Relaționări între funcțiuni

Regimul juridic al terenurilor din zona studiată este de 81,95% proprietate privată și 18,05% este domeniu public reprezentat de drumuri.

Prin PUG aprobat cu HCL 457 din 2023 pentru terenurile studiate se conturează o arie rezidențială dominată de locuințe individuale și anexele acestora, locuințe cu maximum două unități locative, servicii cu acces public, de proximitate, cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii (inclusiv depozitarea) și să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. De asemenea, este necesară obținerea acestui acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile.

Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160 m²
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Instituții de învățământ – creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

— pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezi, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere, viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică sau chimică
- depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

La momentul elaborării PUZ-ului, nu există fond construit pe parcela studiată. În cvartalul analizat parcelele sunt pe un parcelar de tip rural cu front stradal între 18m și 25m, cu adâncime de până la 200m la parcelele cu acces din strada Constantin Daniel și strada Nicoale Filimon. Funcțiunea principală a cvartalului studiat este de locuințe cu regim de înălțime de parter, parter și mansardă sau parter și etaj.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.

Cea mai apropiată zonă de servicii este un magazin comercial (Profi), la o distanță de aprox 120m pe strada Nicolae Andreescu. Există un magazin Lidl în partea de est cu acces din strada Nicolae Andreescu, la o distanță de 400m de zona studiată.

Pe strada Anton Bacalbașa există Fundația Pentru Voi.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent pe teren nu există spațiu verde amenajat. Terenul este arabil necultivat. Există spațiu verde amenajat în partea de nord la 200m distanță de strada Nicolae Andreescu, Balta Lamaita. Spre nord-vest la o distanță de 100m de strada Nicolae Andreescu există un parc amenajat Petofi Sandor.

Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate o reprezintă strada Bela Lugosi, strada cu prospect stradal nedefinit și neasfaltat.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apă și canalizare

Există rețea de alimentare cu apă și canalizare pe strada Bela Lugosi, conform aviz de amplasament SC AQUATIM SA nr. 73284/23.12.2025 .

Evacuarea apelor pluviale

Evacuarea apelor pluviale de pe străzi se va face în rețeaua stradală existentă.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea electrică:

Zona este traversată de la sud la nord de o rețea electrică LEA 110 KV. Rețeaua pleacă de la postul de transformare aflat mai la sud și merge în partea de nord. Zona de protecție este de 37m, conform aviz rețele electrice nr. 29340839/14.01.2026.

Pe străzile Constantin Daniel și Nicolae Filimon există LEA 20KV. Zona de protecție a rețelei este de 24m (12m de o parte și de alta a liniei).

Pe strada Anton Bacalbașa există un post de transformare în anvelopă de beton.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există iluminat public pe strazile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu, Anton Bacalbasa.

Alimentarea cu gaz

Există rețea de gaz în imediata vecinătate, pe strazile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu, Anton Bacalbasa, conform aviz de amplasament nr. 215272723 din 31.12.2025 .

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul nu prezintă riscuri naturale de mediu, nu există canale de desecare în zona studiată și nu sunt identificate activități poluante care să impună măsuri speciale de protecție. Din această perspectivă, măsurile de mediu propuse vizează în principal prevenția, ameliorarea microclimatului local și compatibilizarea noii dezvoltări cu restricțiile tehnice existente.

În zonă este prezentă o linie electrică aeriană de înaltă tensiune LEA 110 kV cu o zonă de protecție de 18.5m de o parte și de alta a liniei. În zona de protecție a LEA 110 kV, pe lățimea de 37,00 m nu se vor realiza construcții, împrejmuiri și locuri de parcare. Această suprafață va fi menținută liberă de construcții și utilizată numai pentru amenajări compatibile cu regimul de protecție și siguranță al infrastructurii energetice.

Pentru încadrarea în cerințele de mediu și pentru ameliorarea calității spațiului urban, se propune realizarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din suprafața fiecărei parcele rezultate.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Initiatorii PUZ doresc realizarea de locuințe unifamiliale. La etapa 1 de informare a publicului nu au fost formulate sesizări sau observații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic zonal adiacent strazii Bela Lugosi s-au întocmit studiile de fundamentare necesare pentru conturarea propunerilor de dezvoltare urbanistică, respectiv:

1. Actualizare suport topografic, SC PROMETER SRL, 2025
2. Condiții geotehnice și hidrogeologice, SC TERRASOIL TEHNICA SRL, proiect nr. 2480/2024

3.2 PREVEDERI PUG

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 zona este încadrată în UTR Lir // Zona de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural. Zona este o zonă rezidențială de densitate mică, cu parcelar regulat, cu front stradal între 8-20m, cu adâncime între 30m și 190m. Regimul de construire este izolat sau cuplat cu aliniament la strada.

Terenul este afectat de sistematizarea zonei (propunere largire a strazii Bela Lugosi conform PUZ aprobat prin HCL nr. 592/2022.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Timișoara, în cartierul Freidorf, într-un areal cu caracter predominant rezidențial, cu regim redus de înălțime și

densitate urbană redusă. Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul se înscrie în specificul câmpiei joase timișorene, caracterizată prin relief relativ plan, altitudini reduse, pante mici și condiții favorabile apariției excesului de umiditate în perioadele cu precipitații abundente.

Terenurile care fac obiectul documentației au în prezent categoria de folosință arabil intravilan și nu prezintă amenajări peisagere sau vegetație valoroasă care să necesite măsuri speciale de conservare. Prin urmare, valorificarea cadrului natural nu presupune protejarea unor elemente naturale existente cu valoare deosebită, ci transformarea controlată a unui teren neamenajat într-un ansamblu urbanistic cu caracter rezidențial, în care spațiile verzi, suprafețele permeabile și plantațiile să contribuie la creșterea calității mediului urban.

Propunerea urbanistică urmărește păstrarea caracterului de locuire cu densitate redusă, specific UTR Lir, prin limitarea regimului de înălțime, controlul procentului de ocupare a terenului și menținerea unor suprafețe semnificative de teren liber și plantat. Pentru parcelele destinate locuirii se vor respecta prevederile aplicabile privind spațiile libere și spațiile plantate, astfel încât dezvoltarea propusă să nu conducă la mineralizarea excesivă a terenului și să mențină un raport echilibrat între construcții, circulații, curți și vegetație.

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin următoarele direcții principale:

1. amenajarea spațiilor verzi la nivelul fiecărei parcele, cu vegetație joasă, medie și înaltă, adaptată condițiilor locale de climă și sol;
2. introducerea plantațiilor de aliniament de-a lungul circulațiilor propuse, cu rol de umbră, filtrare a prafului, reducere a disconfortului termic și îmbunătățire a imaginii urbane;
3. menținerea unui grad cât mai ridicat de permeabilitate a solului, prin limitarea suprafețelor betonate strict la necesarul funcțional pentru accesuri, parcaje și alei;
4. organizarea colectării și evacuării controlate a apelor pluviale, având în vedere relieful de câmpie joasă și posibilitatea apariției excesului de umiditate;
5. utilizarea vegetației ca element de protecție climatică, prin plantări care să contribuie la reducerea efectului de insulă de căldură, la creșterea confortului în spațiile exterioare și la ameliorarea microclimatului local;
6. integrarea zonei de protecție aferente LEA 110 kV în structura spațiilor neconstruite, cu respectarea restricțiilor impuse de avizul de specialitate și fără amplasarea de construcții, împrejmuiri sau parcaje în culoarul de protecție.

Având în vedere prezența liniei electrice aeriene LEA 110 kV, zona de protecție aferentă acesteia va fi tratată ca spațiu liber de construcții, compatibil cu regimul tehnic de siguranță. Această suprafață poate contribui la menținerea unei discontinuități construite și la asigurarea unei rezerve de spațiu deschis în cadrul zonei, cu condiția respectării tuturor restricțiilor stabilite prin avizele de specialitate.

Dezvoltarea propusă nu afectează cursuri de apă, canale de desecare, arii naturale protejate sau elemente naturale cu regim special de protecție. Nu sunt necesare lucrări de regularizare, îndiguire sau intervenții majore asupra cadrului natural. Măsurile propuse au caracter preventiv și urmăresc adaptarea viitoare dezvoltării la condițiile locale de teren, climă și drenaj.

Prin amenajarea spațiilor verzi, păstrarea suprafețelor permeabile, organizarea scurgerii apelor pluviale și limitarea densității construite, PUZ-ul contribuie la transformarea controlată a terenului într-o zonă rezidențială cu caracter peisager, integrată în specificul cartierului Freidorf și compatibilă cu prevederile PUG Timișoara.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulației rutiere în zona studiată se bazează pe caracteristicile traficului de perspectivă conformându-se cu prevederile din PUG . Prin implementarea documentației tehnice, se urmărește asigurarea accesului la locuințele din zonă, asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și sporirea siguranței participanților la trafic prin execuția trotuarelor și realizarea semnalizării rutiere pe verticală și orizontală.

Pentru amenajarea platformelor carosabile, se vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea și realizarea străzilor, în conformitate cu OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu completările ulterioare.

Străzile adiacente zonei studiate vor respecta trama stradală existentă:

- strada Nicolae Filimon are un prospect de 18,00 m;
- strada Constantin Daniel are un prospect stradal de 15,00 m;
- strada Bela Lugosi are o lungime totală de 350m, din care pe o lățime de 100m va avea prospect de 9.05m și pe 250m un prospect de 12,00 m.

Drumurile propuse în cadrul prezentei documentații vor avea partea carosabilă încadrată de borduri, având următoarele elemente geometrice:

Denumire stradă	Lățime tramă stradală (m)	Lățime parte carosabilă (m)	Lățime trotuare (m)
Strada Bela Lugosi	12,00	6,00	2x1,50
Strada Bela Lugosi	9,05	4,00	2x1,50
Str. Nicoale Filimon	18,00	6,00	2x1,10
Str. Constantin Daniel	15,00	6,00	2x1,10
Strada 1	12,00	6,00	2x1,50

Circulația pietonală se va realiza prin amenajarea unor trotuare de 1,10 m / 1, 50m lățime. Trotuarele vor fi încadrate cu borduri din beton de ciment montate pe fundație din beton de ciment.

Accesurile la proprietăți se vor executa pe o lățime de 3,5 m și vor fi racordate la partea carosabilă prin arc de cerc cu raza de 3,00 m.

Structura rutieră

Pentru partea carosabilă se propune realizarea unei structuri rutiere suplă cu îmbrăcăminte bituminoasă, care să permită desfășurarea traficului rutier în condiții optime, prin asigurarea cerințelor minime actuale de securitate și confort.

Pentru asigurarea celor de mai sus, structura rutieră poate fi realizată cu următoarea stratificație:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic tip BA16;
- 5 cm strat de legătură (binder) din beton asfaltic deschis tip BAD20;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

Asigurarea scurgerii apelor pluviale

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile, profilul transversal al drumului se va amenaja cu panta transversală de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate și dirijate prin guri de scurgere spre sistem de colectare a apelor pluviale.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT, INDICI URBANISTICI

Analiza parcelelor adiacente strazii Bela Lugosi pentru a stabili prospectul strazii Bela Lugosi si eventuale viitoare căi de circulație posibile in zonă, spațiul verde și serviciile publice necesare zonei.

Se propune o parcelare a terenului într-un număr de 44 parcele, din care:

L: Zonă pentru locuinte individuale sau cu maxim 2 unități locative/parcela: 21 parcele (parcelele 1÷12, 14,15,17,29, 30, 31, 32, 33, 34)

Li: Zonă pentru locuinte individuale: 9 parcele (parcelele 18,19, 21÷27)

M: Zonă pentru dotări și servicii: 1 parcelă (parcela 16),

ZV: Zonă verde: 3 parcele (parcela 13,20, 28) ,

Cc: Căi de comunicație rutiere: 9 parcele (parcelele 35÷44).

Regimul de înălțime propus

- zona L: maximum $D(S)+P+1E+M/Er$

- zona Li: maximum $D(S)+P+1E+M/Er$

- zona M : maximum $D(S)+P+1E+M/Er$

Regimul de aliniere a construcțiilor

->aliniament = limita dintre domeniul public și domeniul privat

- L: aliniamentul propus este la 6,00 m;

- Li: aliniamentul propus este la 6,00 m;

- M: aliniamentul propus este la 0,00 m

BILANT TERITORIAL PROPUS

Bilantul teritorial este realizat pentru toate parcelele adiacente strazii Bela Lugosi:

Simbol funcțiune	Funcțiunea propusa	EXISTENT		PROPOS	
		suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
	Total suprafata teren PUZ	24434	100.00%		
A	Teren arabil intravilan	14435	59.08%	0	
L	Zona de locuinte (maxim 2 ap)	6870	28.12%	12196	49.91%
Li	Zona de locuire individuala	0	0.00%	4426	18.11%
M	Zona mixta: servicii la parter, locuire la etaje (maxim 2 UL)	0	0.00%	1061	4.34%
ZV	Zona verde	0	0.00%	2462	10.08%
Cc	Circulatii si zone verzi de aliniament	3129	12.81%	4289	17.55%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

Simbol funcțiune	Funcțiunea propusa	INDICI URBANISTICI				
		POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa	H max coama
L	Zona de locuinte (maxim 2 ap)	35%	0,9	S(D)+P+1E+M/Er	8m	12m
Li	Zona de locuire individuala	35%	0,9	S(D)+P+1E+M/Er	8m	12m
M	Zona mixta	40%	1.2	S(D)+P+1E+M/Er	8m	12m

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Parcelele vor fi echipate din punct de vedere edilitar cu toate dotarile necesare prin racordarea la cele existente.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer pentru locatari si pentru igienizarea spatiilor. Din rețeaua existenta pe strada Bela Lugosi se vor realiza viitoarele bransamente.

Reteaua existenta asigura atat consumul menajer cat si alimentarea hidrantilor de incendiu exteriori.

Sistemul de canalizare din zona de locuinte situate pe strada Bela Lugosi este de tip unitar.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul cenralizat de canalizare menajera a municipiului Timisoara (aflat in administrarea SC AQUATIM SA) existent pe strada Bela Lugosi.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament de la rețeaua existenta pe strada Bela Lugosi de catre o firma atestata ANRE.

Pentru incalzirea locuintelor, se vor monta la fiecare locuinta centrale termice proprii, pe gaz racordate la rețeaua urbana sau pe combustibili lichizi sau soliz, de capacitate mica prevazute si cu boilere pentru prepararea apei calde, incorporate în clădire și prevăzute cu cos pentru evacuarea gazelor nearse. Sau se vor folosi solutii alternative.

Pentru alimentarea centralelor de încălzire se vor utiliza bransarea la rețeaua de gaze naturale sau soluții alternative. Fiecare soluție în parte va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează a se realiza de proiectanti specializati si autorizati si dupa obtinerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

Sistemul de incalzire se va realiza in concordanta cu cerintele Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, adica realizarea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor altrenative de inalta eficienta, daca acestea exista.

Aceste sisteme alternative ar fi:

- descentralizate de alimentare cu energie , bazate pe surse regenerabile de energie,
- de cogenerare / trigenerare,
- centralizate de incalzire sau racire ori de bloc,
- schimbatoare de caldura sol-aer,
- recuperatoare de caldura.

Deseurile menajere vor fi depozitate I containere speciale tip europubele, amplasate pe platforma betonata, intr-un spatiu special amenajat. Pentru colectarea acestora se va incheia

un contract de prestari servicii cu o firma de salubritate autorizata.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiilor imobilelor propuse;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti vor fi redusi. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Pentru diminuarea surselor de poluare a aerului prin arderi de combustibili, se propun următoarele măsuri:

- Îmbunătățirea sistemului de infrastructură rutieră și utilități;
- Se prevăd plantații de aliniament în lungul circulațiilor.
- Spațiul plantat pe fiecare parcelă pentru locuințe va fi de minim 20 % din suprafața fiecărui lot.
- Spațiul plantat pe parcelele de comert si servicii va fi de minim 20 % din suprafața lotului.

Măsuri pentru reducerea consumului de energie:

- implementarea unui sistem de energie regenerabilă (SER) în clădirile rezidențiale;
- Implementarea unor senzori de prezență în parcuri și clădiri în vederea diminuării consumului de energie pe timp de noapte;
- Iluminat public eficient cu reducerea a minim 30% a consumurilor de energie.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica pentru zona adiacenta strazii Bela Lugosi

DOMENII	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse pentru strazi	4289	mp	locala
Spatii verzi propuse pentru parcelele 453211, 454634	2462	mp	locala
Bransament apa pentru parcelele 453211, 454634	2	BUC	locala
Racord canalizare pentru parcelele 453211, 454634	2	BUC	locala
Bransament curent pentru parcelele 453211, 454634	2	BUC	locala

BILANT TERITORIAL	Existent	Propus
-------------------	----------	--------

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE PE PARCELELE 453211 ȘI 454634

Amplasament: intravilan municipiul TIMIȘOARA, CF 453211, 454634 , jud. TIMIȘ

Beneficiar: MATYAS JANOS-PETER, MATYAS GABRIELA, BUGĂRIN CIPRIAN

Proiect nr.: U56/2025

Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	21,305	87.19%	17,683	72.37%
Terenuri aflate in domeniul public	3129	12.81%	3129	12.81%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			3,622	14.82%
Total teren PUZ	24,434	100.00%	24,434	100.00%

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Acesta are in vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal pe teren;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu gaze naturale;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarilor;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spatiului;
- asiguarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de utilizare a terenului, retragerea clădiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.

5.CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

In cadrul procesului de dezvoltare urbane a oraselor se urmărește și imbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUG, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare

In concluzie: investiția propusa de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

6.CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru:

- bransament la rețeaua de alimentare cu apa existenta pentru parcelele 453211, 454634
- racord la canalizare existenta pentru parcelele 453211, 454634,
- realizare alimentare cu energie electrică pentru parcelele 453211, 454634,

CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU