



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 211/2021

PUZ CONSTRUIRE CLĂDIRI DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI | TIMIȘOARA CF 422049, TIMIȘ  
MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. Situația existentă

### 1.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara. Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată. Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de strada Ovidiu Cotruș la nord-est, drum de exploatare DE 1349/4 și canal desecare la nord-vest, drum de exploatare DE1320 spre sud-vest continuat spre strada Ovidiu Cotruș cu o stradă de 12m nou creată conform PUZ aprobat prin HCL 494/2007 și drum de exploatare DE1349/5 spre sud-est.

### 1.2. Descrierea amplasamentului

Parcela este situată în extravilan și este înscrisă în cartea funciară cu numărul 422049, număr topografic al parcelei: 422049, este în proprietate privată, respectiv beneficiar Dragos Eugenia, inițiatorul acestui studiu. Suprafața totală a terenului este de 10000mp.

#### 1.2.1. Tipologie

Cvartarul studiat are un caracter omogen, format din parcele rectangulare cu destinație agricolă situate în extravilan.

#### 1.2.2. Accese

Accesul auto și pietonal se face de pe drumurile de exploatare DE 1349/4 și DE1349/5.

#### 1.2.3. Funcțiuni existente

Funcțiunea prevăzută conform PUG - teren cu caracter nedefinit, teren afectat de zona de protecție și servitute a culoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice, de zona de protecție canal și posibil afectat de sistematizarea zonei (deschideri de drumuri / străzi, lărgire drumuri, modernizări de străzi). Funcțiunea conform reglementări existente - zonă protejată / de protecție a siturilor arheologice.

#### 1.2.4. Transport public

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este facil, străzile adiacente fiind conectate direct la rețeaua publică de transport a orașului Timișoara.

## 2. Încadrare în PUG Timișoara

Conform PUG. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timișoara, terenul este situat în extravilan, teren cu caracter nedefinit, teren afectat de zona de protecție și servitute a culoarelor de



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 211/2021

PUZ CONSTRUIRE CLĂDIRI DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI | TIMIȘOARA CF 422049, TIMIȘ  
MEMORIU DE PREZENTARE

utilități generatoare de riscuri tehnologice, de zona de protecție canal și posibil afectat de sistematizarea zonei (deschideri de drumuri / străzi, lărgire drumuri, modernizări de străzi).

### 3. Încadrare în PUG Timișoara nou propus, aflat în stadiu de dezbateră publică

Conform noului PUG, propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, aflate în dezbateră publică, se prevede încadrarea în zona TDA – terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe.

### 4. Propunere de dezvoltare urbanistică

#### 4.1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea obiectivului PUZ construire clădiri depozitare, servicii și birouri.

Zona va avea regim de înălțime de maxim P+2E, iar corpurile de clădire propuse vor fi dispuse fragmentat spre interiorul parcelei. Acestea vor fi amplasate doar în spațiile libere neafectate de zonele de protecție utilități existente pe parcelă.

Clădirile se vor amplasa cu retragere de 4m spre sud și 12m spre nord, conform planșă de reglementări. Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri.

Funcțiunea dominantă va fi de zonă industrială nepoluantă, respectiv depozitare, mică producție nepoluantă, servicii, zonă administrativă (birouri) etc.

Se va crea o zonă verde de incintă cu minim 20% din suprafața totală a terenului, conform normativelor în vigoare.

Numărul de parcări amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifică.

Între drumurile de exploatare DE 1349/4 și DE1349/5, propuse a se transforma în timp în drumuri de acces de 12m, circulația se va face prin intermediul unei alei interioare de 6m (inclusiv trotuar și zonă verde) dispuse pe latura nordică.

Propunerea va completa prevederile aprobate deja în zonă și parțial materializate în teren prin PUZ-urile situate în la limita dinspre nord-vest.

#### 4.2. Zonificare funcțională

Funcțiunea dominantă va fi de zonă industrială nepoluantă, respectiv depozitare, mică producție nepoluantă, servicii, zonă administrativă (birouri) etc.

#### 4.3. Indicatori spațiali

Regim de înălțime maxim P+2E

Înălțimea maximă 15m

Procentul maxim de ocupare propus este de 50%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 211/2021  
PUZ CONSTRUIRE CLĂDIRI DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI | TIMIȘOARA CF 422049, TIMIȘ  
MEMORIU DE PREZENTARE

Zonă verde de minim 20%.

Întocmit  
arh. Constantin CIOCAN