

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - Zonă producție, depozitare și servicii**
- Beneficiar: **MICLEA ALIN – COSMIN  
MICLEA OTILIA  
FOLESCU BIBI  
FOLESCU LUCIANA**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **Septembrie 2021**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, extravilan, CF441506, nr.cad.441506(nr.CF vechi:148320, nr.topografic:A837/3/9/2); CF441948, nr.cad.441948(CF vechi:148318, Nr.cadastral vechi:A837/3/9/1); CF 425231, nr.cad.425231(CF vechi:145240, Nr.cadastral vechi:A837/3/8) în vederea realizării obiectivului “**PUZ - Zonă producție, depozitare și servicii**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei vecine este de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în extravilanul municipiului. Caracterul propus este de zonă pentru producție, depozitare și servicii, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### **1.3. Surse documentare și analitice**

#### **1.3.1. Documentații urbanistice**

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- PUZ Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare aprobat prin HCL 236/2021;
- PUZ Amplasare stație ecologică de preparat betoane Timișoara aprobat prin HCL 490/2005;
- PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante aprobat prin HCL 79/2012;
- PUZ Construcție hale aprobat prin HCL 103/2014;
- PUZ Activități economice nepoluante, activități agricole, depozitare, servicii aprobat prin HCL 240/23.04.2013;
- PUZ Zonă depozitare, service auto și servicii aprobat prin HCL 469/20.12.2010;
- Centură vest conform Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara aprobat prin H.C.L. 322/06.08.2020;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara, în curs de avizare, Etapa 3, aprobat prin HCL 428/30.07.2013.

#### **1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ**

#### **1.3.3. Cadru legislativ**

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgență 79/2021);
- Ordin nr. 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 și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (actualizat prin Ordinul 1378/2018);
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- Alte documente relevante.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Evoluția zonei

#### → Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de vest a Municipiului Timișoara, în extravilan, cu acces din drumul de exploatare cu nr.TOP.-DE 837/3/4, în vecinătatea DN 59 A, drum național ce face legătura localitatea Săcălaz, dar și cu viitoarea centură de vest a Municipiului Timișoara.

Conform PUG Timișoara și RLU, parcelele fac parte din extravilan și nu sunt reglementate.

#### → Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință “Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil”, respectiv TDA “Terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe”.

Vecinătățile sunt alcătuite din parcele cu aceeași destinație ca parcelele studiate, și anume de “Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil” .

Zona are un real potențial de dezvoltare datorită apropierii de accesul de pe DN 59A, pe direcția spre Jimbolia. Terenul se află la mică distanță de Timișoara și de viitoarea centură de vest.

#### → Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este susținut de proximitatea viitoarei centuri de vest.

### 2.2 Încadrarea în localitate

#### → Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 3 parcele, parcelele cu CF nr. 441506; CF nr. 425231; CF 441948, Timișoara, însumând o suprafață totală de 25200 mp. Terenurile studiate se află în extravilanul Municipiului Timișoara și sunt bordate la:

- Nord – drum acces Nr.top.-DE 837/3/4
- Sud – drum acces Nr. Top.DE 838/1
- Est – teren arabil, Nr.Top. A833/7
- Vest – teren arabil, Nr.Top.A837/3/10

#### → Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din extravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea vestică a orașului, în zona cuprinsă între drumul de exploatare cu Nr. Top. DE 838/2, drumul cu Nr. Top.- DE 837/3/4, respectiv Nr. Top.- DE 836/2 care se continuă cu drumul Nr. Top.- DE 836/3 care face legătura cu DN 59 A.

Terenurile se află la o distanță de aprox. 1,00 km de intrarea în Timișoara și la o distanță de aprox.4,00 km de Săcălaz, iar față de centura de vest la o distanță de aprox.2,00 km.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat-continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

**Morfologic**, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

**Geologic**, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase

### 2.4. Fondul construit

Zona studiată are în prezent funcțiune agricolă – “Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil”.

În prezent, terenurile studiate au categoria de folosință arabil, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară, dar pe terenul cu CF 425231 este și o clădire încadrată la curți construcții, cu o suprafață construită de 500mp.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din extravilanul Municipiului Timișoara, fiind într-o zonă nereglementată.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- **stație ecologică de preparat betoane**
  - amplasată pe strada DN 59A, la o distanță de 600 m
  - regim de înălțime: max.25m
- **zonă activități economice nepoluante**
  - amplasată pe DN 59A, la o distanță de 540 m

**Pr. nr. 340/AXO/21**

-regim de înălțime: max.P+2E

- **PUZ Construcție hale aprobat prin HCL 103/2014**

-amplasat pe DN 59A, la o distanță de 460 m

-regim de înălțime: max.P+1E+M

- **PUZ Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare aprobat prin HCL 236/2021**

-amplasată pe DN 59A, la o distanță de 200 m

-regim de înălțime: între P+1E+Er/M și P+2E+Er/M

## 2.5. Circulația

Terenurile sunt deservite de infrastructura rutieră și au acces din 2 drumuri de exploatare : drumul de exploatare cu Nr. Top. DE 838/2, respectiv drumul cu Nr. Top.- DE 837/3/4. dar și la un drum national prin intermediul drumului de exploatare cu nr. top DE 836 care face legatura cu DN 59 A.

În imediata proximitate, la o distanță de aprox. 500m, se află o arteră importantă DN 59 A, care conectează terenurile cu Timișoara, cu centura de vest a Timișoarei, respectiv cu Săcălaz.

## 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 1439 din 24.05.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Juridic, respectiv la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în extravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de teren nereglementat.

Amplasamentul studiat cuprinde parcelele identificate prin:

**1. C.F. nr. 441506** Timișoara

Nr. Cad.:441506

Categorie de folosință: arabil

S= 9.500 mp

Proprietari: Miclea Alin-Cosmin, casătorit cu Miclea Otilia

Fără înscrieri privitoare la sarcini

**2. C.F. nr. 425231** Timișoara, extravilan

Nr. Cad.: 425231

S= 5.700 mp

Proprietar: Miclea Alin-Cosmin, casatorit cu Miclea Otilia

Sarcini:

- Drept de suprafață cu titlul gratuit pentru SC. AXO UTIL SRL

- Intabulare, drept de ipotecă pentru UNICREDIT BANK SA

**3. C.F. nr. 441948** Timișoara, extravilan

Nr. Cad.: 441948

S= 10.000 mp

Proprietar: Folescu Bibi, căsătorit cu Folescu Luciana

Fără înscrieri privitoare la sarcini.

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

## 2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

## 2.8. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT  
Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în extravilan, respectiv curți construcții.
- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE  
Nu e cazul.
- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ  
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE  
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC  
Nu e cazul.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar zona studiată este nereglementată conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, iar conform noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință “Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil”, respectiv TDA “Terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe”.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 10m față de limita posterioară a parcelelor rezultate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Limită de implantare de 5 m față de drumul cu Nr.Top.DE 838/1, respectiv față de drumul cu Nr.top.-DE 837/3/4 ;
- Regim de construire: maxim **S+P+1E**;
- Funcțiuni: **depozitare, producție și servicii**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=70%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=1.2**;
- Înălțime maximă admisă: **10 m**.

#### 3.2. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 3 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de depozitare, producție și servicii.

Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+1E, și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 1,2.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate și, momentan, acoperite de vegetație spontană crescută haotic pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

#### 3.4. Modernizarea circulației

În noul PUG, străzile adiacente parcelelor incluse in PUZ nu sunt propuse spre lărgire, astfel prin această documentație se face o propunere nouă de tramă stradală, conform planșei de reglementări.

#### 3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Zonă producție, depozitare și servicii”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Zonă producție, depozitare și servicii
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

### 🌀 Bilanț teritorial - global

BILANȚ TERITORIAL	Situția existentă	Situția propusă			
		UTR 1 <sub>(CF 441506 + CF 425231)</sub>		UTR 2 <sub>(CF 441948)</sub>	
		mp	%	mp	%
Suprafața terenului	25200 mp	15 200	100	10 000	100
Circulații pietonale, auto și parcaje	-	1 520	10	1 000	10
Suprafață construită	500	10 640	max.70	7 000	max.70
Spații verzi	-	2 500	min.20	min.2 000	min.20
Regim de înălțime	P	max.(S)+P+1E		max.(S)+P+1E	
P.O.T.	-	max.70%		max.70%	
C.U.T.	0,019	max.1.2		max.1.2	

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR-situția existentă	
Teren proprietate privată	25200 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR-situția propusă	
Terenuri aflate în domeniul privat	24794 mp
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	406 mp

## 4. CATEGORIILE DE COSTURI

**ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

### 🌀 Costuri suportate de investitorii privați

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile racordurilor auto la drumul cu Nr.Top.DE 838/1, respectiv față de drumul cu Nr.top.-DE 837/3/4
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi



## 5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **PUZ - Zonă producție, depozitare și servicii, extravilan CF441506, 425231, 441948 , Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,  
Arh. Anda Dobîndă

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu