



## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Modificare PUZ aprobat prin HCL 429 din 30.08.2022 și HCL 430 din 30.08.2022**
- Beneficiar: **S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Mai 2026**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Str. Calea Aradului nr. 1, CF nr. 456947, în vederea realizării obiectivului “ **Modificare PUZ aprobat prin HCL 429 din 30.08.2022 și HCL 430 din 30.08.2022**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- 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 analizarea 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

Terenul studiat se află în intravilanul zonei de nord a municipiului Timișoara.

Destinația terenului conform CF folosința actuală: teren intravilan, împrejmuit, lot 1, S teren = 17.621 mp, categoria de folosință: curți – construcții (teren intravilan, parțial împrejmuit, S teren = 15.697 mp), arabil (Zona – locuire cu funcțiuni complementare; zona - servicii și servicii hoteliere, Steren = 1.924 mp).

Destinație conform PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 452/2017”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 452192, CF nr. 452193, CF nr. 425174, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 429/30.08.2022 - zonă locuințe colective, servicii și birouri și conform PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 443331 și CF



### **Pr. nr. 460/PPP/2025**

nr. 425171, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 430/30.08.2022-Subzona funcțională M - Zona mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, apart-hotel și Subzona funcțională M1 - Zona mixtă: hotel, apart hotel, comerț, servicii, birouri locuințe colective.

## **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:

- PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 452/2017”, aprobat prin HCL nr. **429/30.08.2022** - zonă locuințe colective, servicii și birouri;
- PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015”, aprobat prin HCL nr. **430/30.08.2022**- Subzona funcțională M - Zona mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, apart-hotel;
- PUG aprobat prin HCL 457/ 2023: UTR RiM \_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zonă mixtă.;
- RLU aferent PUG referitor la UTR RiM \_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zonă mixtă, anexă la prezentul C.U., respectiv se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024.;
- P.U.Z. "OPENVILLE", Timișoara, județul Timiș (H.C.L.M.T. nr. 214/ 30.05.2017)

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

Certificatul de urbanism nr. 1279/28.05.2025 a fost emis în baza Planurilor Urbanistice Zonale aprobate prin HCL nr. 429 și nr. 430 din 30.08.2022, fiecare reglementând parcele distincte, aflate la acel moment în proprietăți diferite.

Ulterior aprobării PUZ-urilor antemenționate, terenurile au fost unificate într-o singură unitate funcțională. Având în vedere că documentațiile inițiale prevăd bilanțuri teritoriale și indici urbanistici diferiți, este necesară elaborarea unui nou PUZ, cu un bilanț unificat și cu stabilirea unor indici finali aplicabili întregului amplasament rezultat.

### **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;



#### **Pr. nr. 460/PPP/2025**

- 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

Terenul supus studiului în cadrul prezentei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal este amplasat în zona centrală a Municipiului Timișoara, în intravilanul localității, fiind încadrat în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) RiM\_C – Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – Zonă mixtă, conform anexei la Certificatul de Urbanism.

Zona în care se află terenul analizat a avut în trecut, un caracter preponderent industrial, însă aceasta a suferit transformări funcționale semnificative, ca urmare a aprobării și implementării unor documentații de urbanism care au permis reconversia funcțiunilor, în sensul diversificării și modernizării acestora.

În imediata vecinătate a amplasamentului au fost aprobate următoarele documentații de urbanism relevante, care includ dezvoltarea de clădiri cu funcțiuni urbane mixte:

- P.U.Z. „PARK PLAZA”, Municipiul Timișoara, strada Calea Aradului nr. 1, aprobat prin H.C.L.M.T. nr. 503/20.11.2015, care prevede dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, incluzând locuințe colective, servicii de cazare și spații pentru birouri;
- P.U.Z. „OPENVILLE”, Municipiul Timișoara, strada A. Demetriade nr. 1, aprobat prin H.C.L.M.T. nr. 214/30.05.2017, care are ca obiectiv realizarea unui ansamblu urban cu funcțiuni mixte, incluzând birouri, comerț, servicii, spații publice și zone verzi;
- P.U.Z. – construire clădiri administrative, birouri, spații comerciale și locuire de serviciu, aprobat prin H.C.L. nr. 130/31.03.2020, documentație care reglementează un amplasament din zona central-nordică a municipiului, în vederea dezvoltării unui ansamblu cu funcțiuni terțiare și rezidențiale în regim mediu de înălțime.

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

Având în vedere reconversia funcțională deja aprobată și caracterul existent al zonei, dezvoltarea urbanistică a amplasamentului va urmări consolidarea unei zone mixte, cu funcțiuni compatibile cu specificul urban al centrului extins al municipiului. Se propune astfel o dezvoltare coerentă și sustenabilă, care să contribuie la regenerarea zonei și integrarea acesteia în dinamica orașului contemporan.



## Pr. nr. 460/PPP/2025

Dezvoltarea va include:

**Locuire colectivă** în regim mediu și înalt, cu accent pe calitatea spațiilor construite și pe integrarea în contextul urban existent;

**Funcțiuni de servicii** (comerț, birouri, alimentație publică, servicii profesionale și administrative), care să susțină atât activitatea rezidenților, cât și dinamica urbană a zonei;

**Servicii hoteliere** și funcțiuni complementare (sănătate, educație, cultură etc.), menite să asigure diversitatea și atractivitatea zonei pentru locuitori, investitori și vizitatori;

**Spații publice și zone verzi**, amenajate în corelare cu Parcul Botanic și în spiritul prevederilor Planului de Acțiuni pentru un Oraș Verde Timișoara, contribuind la creșterea calității mediului urban și la susținerea mobilității pietonale.

Prin această dezvoltare, zona va trece de la un caracter industrial rezidual neutilizat la un ansamblu urban integrat, cu funcțiuni urbane moderne, durabile și compatibile cu tendințele actuale de regenerare a centrului urban extins.

### Potențial de dezvoltare

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- **PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 452/2017”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 452192, CF nr. 452193, CF nr. 425174, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 429/30.08.2022** (zonă locuințe colective, servicii și birouri): Regim de construire cuplat sau independent, POTmax = 30%, CUTmax= 2.00, regim maxim de înălțime: 2S+P+10E+Er, Hmax = 42 m, zonă verde de minim 15.01% din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 105/07.09.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.
- **PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 443331 și CF nr. 425171, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 430/30.08.2022**: POTmax = 40%, CUTmax= 3.50, spațiu verde amenajat, cu suprafață de minim 2.970 mp/ 20,59% din suprafața terenului reglementat, pentru Subzona funcțională M (Zona mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, aparthotel). Regim de înălțime: maxim 2S+P+10E+Er, Hmax = 42.00 m și pentru Subzona funcțională M1 (Zona mixtă: hotel, apart hotel, comerț, servicii, birouri locuințe colective) - Regim de înălțime: Maxim 2S+P+24E+Et cu Hmax= 95,0 m; Maxim 2S+P+18E cu Hmax= 64,5 m; Maxim 2S+P+2E cu Hmax= 15 m.
- **P.U.Z. "OPENVILLE", Timișoara, județul Timiș, strada A. Demetriade nr.1 (H.C.L.M.T. nr. 214/ 30.05.2017)**. Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni diverse, cu regim de înălțime variabil pe zone: de la 3S+D+P+24E+3Er/ Hcornișă= 140 m, la 2S+D+P+15E+2Er+Etehnic/ Hcornișă= 80 m, la 2S+D+P+8E/10E+Etehnic, respectiv până la 2S+D+P+3E+Etehnic, cu P.O.T. max de 85%, C.U.T. de 3.5, pe un teren în suprafață de 181610 mp.

## 2.2. Încadrarea în localitate

### Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Timișoara, în partea central-nordică a orașului, într-un context urban consolidat. Amplasamentul beneficiază de acces



### Pr. nr. 460/PPP/2025

direct la artere majore precum Calea Aradului, Str. Aristide Demetriade și Calea Torontalului, care asigură conexiuni eficiente cu centrul și principalele direcții de dezvoltare urbană.

Terenul este racordat la toate rețelele edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze, comunicații), modernizate recent prin proiecte precum PUZ „PARK PLAZA” și „OPENVILLE”.

Accesul este facil, atât pentru trafic auto, cât și pentru transportul public, prin prezența liniilor de tramvai și autobuz în imediata vecinătate. Poziția în intravilan permite o dezvoltare coerentă, în acord cu obiectivele PUG și principiile de regenerare urbană.

Terenul studiat este bordat astfel:

- **Nord** – sunt imobile locuire colectiva în regim de înălțime P+10E existente;
- **Sud** – Teren domeniu ublic, CF.nr.429681, CF.nr.446086;
- **Est** – Calea Aradului;
- **Vest** – Strada publica(domeniu privat) CF.nr.443333. CF.nr.456948, CF.nr.452193;

### Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul studiat este situat vis-a-vis de Iulius Mall, parte a ansamblului Openville, cel mai important centru de afaceri, comerț și servicii din Timișoara. Această poziționare oferă un potențial urban ridicat, într-un context marcat de reconversia fostelor platforme industriale în dezvoltări mixte moderne.

Zona este caracterizată de locuințe colective noi, servicii și spații publice în curs de dezvoltare, iar terenul analizat are un rol complementar față de funcțiunile existente, contribuind la diversificarea ofertei urbane și la întregirea structurii funcționale a zonei.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie). Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0C, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9C;

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

## 2.4. Fondul construit

Folosința actuală: teren intravilan, împrejmuit, lot 1, S teren = 17.621 mp, categoria de folosință: curți – construcții (teren intravilan, parțial împrejmuit, S teren = 15.697 mp), arabil



### **Pr. nr. 460/PPP/2025**

(Zona – locuire cu funcțiuni complementare; zona - servicii și servicii hoteliere, Steren = 1.924 mp) - conform CF nr. 456947, anexat.

## **2.5. Circulația**

În prezent, accesul în incinta terenului se realizează din strada Calea Aradului, acces existent care se va menține într-o poziție similară conform prevederilor Hotărârilor Consiliului Local nr. 429/30.08.2022 și nr. 430/30.08.2022. În cadrul acestor hotărâri aferente PUZ-urilor au fost aprobate trei accese distincte din domeniul public: unul din Calea Aradului și două din strada nouă aferentă parcelor cu CF nr. 443333, 452193 și 456948, aceasta din urmă având legătură cu Calea Circumvalațiunii.

Strada nouă propusă pentru deschidere pe direcția nord-sud, cu o lățime de 16,00 m, este inclusă în domeniul public al Municipiului Timișoara (CF 443333) și este în mare parte amenajată. Amplasarea acceselor a fost concepută astfel încât să nu afecteze fluenta circulației din zonă.

## **2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor**

Zona reglementată prin documentația prezentă este formată din o parcelă și însumează o suprafață de 17.621mp. Din extrasul de carte funciară rezultă că terenul are următoarele caracteristici:

- **CF nr. 456947 Timișoara**

S=17.621 mp

Proprietar S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.;

Teren liber de construcții;

Intabulare, drept de FOLOSINTA( SUPERFICIE ) cu titlu gratuit asupra terenului în suprafața de 40 mp pe o durată de 99 de ani, drept de UZ asupra terenului în suprafața de 40 mp, pe o durată de 30 de ani, drept de SERVITUTE asupra terenului în suprafața de 40 mp, pe o durată de 30 de ani, în favoarea ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A..

Imobilul, înscris în CF nr. 456947, anexat, nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

## **2.7. Echipare edilitară**

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu

## **2.8. Probleme de mediu**

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de curți construcții. Pe teren nu există vegetație valoroasă care să necesite măsuri specifice la faza PUZ.



**Pr. nr. 460/PPP/2025**

- 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**

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. 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**

Această documentație are ca scop reglementarea celor două puzuri aprobate prin PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 452/2017”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 452192, CF nr. 452193, CF nr. 425174, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 429/30.08.2022 (zonă locuințe colective, servicii și birouri) și PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 443331 și CF nr. 425171, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 430/30.08.2022 aprobate cu indicatorii:

- **PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 452/2017”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 452192, CF nr. 452193, CF nr. 425174, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 429/30.08.2022 (zonă locuințe colective, servicii și birouri):** Regim de construire cuplat sau independent, POT<sub>max</sub> = 30%, CUT<sub>max</sub> = 2.00, regim maxim de înălțime: 2S+P+10E+Er, H<sub>max</sub> = 42 m, zonă verde de minim 15.01% din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 105/07.09.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.
- **PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 443331 și CF nr. 425171, Timișoara, aprobat prin HCL nr.**



**Pr. nr. 460/PPP/2025**

**430/30.08.2022:** POTmax = 40%, CUTmax= 3.50, spațiu verde amenajat, cu suprafață de minim 2.970 mp/ 20,59% din suprafața terenului reglementat, pentru Subzona funcțională M ( Zona mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, aparthotel). Regim de înălțime: maxim 2S+P+10E+Er, Hmax = 42.00 m și pentru Subzona funcțională M1 ( Zona mixtă: hotel, apart hotel, comerț, servicii, birouri locuințe colective) - Regim de înălțime: Maxim 2S+P+24E+Et cu Hmax= 95,0 m; Maxim 2S+P+18E cu Hmax= 64,5 m; Maxim 2S+P+2E cu Hmax= 15 m.

**Ulterior aprobării celor două documentații de urbanism menționate anterior, a fost efectuată operațiunea de alipire a terenurilor și a cărților funciare aferente acestora, rezultând o singură parcelă, identificată prin:**

- CF nr. 456947 Timișoara;
- suprafață teren: S = 17.621 mp;
- proprietar: S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.;
- teren liber de construcții.

**În urma alipirii terenurilor puzurilor menționate, pe noul teren se dorește generarea unui singur bilanț teritorial și a unor indici comuni.**

Astfel noua parcelă va avea următoarele reglementari:

- POTmax = 40%
- CUTmax= 3.50
- Spațiu verde amenajat, cu suprafață de minim **20%** din suprafața terenului reglementat
- Zona mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, aparthotel  
Regim de înălțime: **2S+P+10E+Er cu Hmax = 42.00 m**  
**2S+P+24E+Et cu Hmax= 95,0 m**  
**2S+P+18E cu Hmax= 64,5 m**  
**2S+P+2E cu Hmax= 15 m.**

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG aprobat prin HCL 457/ 2023: **UTR RiM \_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zonă mixtă.**

Teren afectat de zona de protecție CFR, de servitute de utilitate publică (PTT 23 = 53m) și de zona protejată/ de protecție a siturilor arheologice. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

Conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 cap. C. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii - art. 2 Reglementarea situațiilor tranzitorii alin. (1): „Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General”.

**Prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Timișoara pentru UTR RiM\_C – „Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă”,** referitoare la condițiile de construire, funcțiunile admise, regimul de înălțime, organizarea spațiilor verzi, circulații și integrarea urbanistică a noii dezvoltări în cadrul zonei studiate, anexă la prezentul Certificat de Urbanism, și prevederile Planului de Acțiuni pentru un Oraș Verde Timișoara, aprobat prin HCL nr. 236/2024.



#### **Pr. nr. 460/PPP/2025**

##### **P.O.T.**

- **Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:**
  - Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
  - Pentru parcelele de colt: P.O.T. maxim = 70%
- **Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:**
  - Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%
  - Pentru parcelele de colt: P.O.T. maxim = 50%

##### **C.U.T.**

- **Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:**
  - Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 3,0
  - Pentru parcelele de colt : C.U.T. maxim = 3,3
- Înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 70m, respectiv un regim de înălțime de (1-4S)+P+19. Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornisa reglementată .

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente și asigurarea procentului de spații verzi reglementat: minim 3480 mp/ 20%.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va realiza conform prevederilor P.U.Z. aprobat, cu reglementarea suprafețelor necesare extinderii căilor de circulație.

Sunt prevăzute trei accese pe teren: un acces din Calea Aradului, pe poziția accesului aprobat prin P.U.Z. existent și două accese din strada existentă pe latura de vest a sitului.

Accesul din Calea Aradului s-a amplasat și în corelare cu proiectul de reamenajare a intersecției din Piața Consiliul Europei. Acest acces va fi folosit cu precădere pentru hotel.

Legătura dintre ansamblul propus și spațiul public adiacent se face prin intermediul unei zone de tipul shared space, în care accesul auto este doar ocazional și cu precădere pentru mijloacele de intervenție sau aprovizionare.

Accesele se vor realiza etapizat, în corelare cu proiectul de execuție pentru clădirile propuse

În incintă sunt prevăzute alei carosabile, pietonale iar locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate la subsolul clădirilor.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118.

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

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este identificat prin CF nr. 456947 Timișoara, având suprafața de 17.621 mp. Imobilul este proprietatea S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L. și este în prezent liber de construcții.



#### Pr. nr. 460/PPP/2025

Anterior operațiunii de alipire a terenurilor și constituirii actualei parcele identificate prin CF nr. 456947 Timișoara, asupra terenurilor componente au fost aprobate următoarele documentații de urbanism:

- **Conform PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 452/2017”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 452192, CF nr. 452193 și CF nr. 425174, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 429/30.08.2022, terenul era reglementat ca zonă pentru locuințe colective, servicii și birouri, cu următorii indicatori urbanistici:**
  - regim de construire cuplat sau independent;
  - POT max. = 30%;
  - CUT max. = 2,00;
  - regim maxim de înălțime: 2S+P+10E+Er;
  - Hmax = 42,00 m;
  - spații verzi amenajate și întreținute în suprafață minimă de 510 mp, reprezentând 15,01% din suprafața totală a parcelei, conform Deciziei de încadrare nr. 105/07.09.2020 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș.

- **Conform PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 443331 și CF nr. 425171, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 430/30.08.2022, terenul era reglementat ca zonă mixtă – locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel și aparthotel, cu următorii indicatori urbanistici:**
  - POT max. = 40%;
  - CUT max. = 3,50;
  - spații verzi amenajate în suprafață minimă de 2.970 mp, reprezentând 20,59% din suprafața terenului.

**Pentru Subzona funcțională M – zonă mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel și aparthotel:**

- regim maxim de înălțime: 2S+P+10E+Er;
- Hmax = 42,00 m.

**Pentru Subzona funcțională M1 – zonă mixtă: hotel, aparthotel, comerț, servicii, birouri și locuințe colective:**

- regim maxim de înălțime 2S+P+24E+Et, cu Hmax = 95,00 m;
- regim maxim de înălțime 2S+P+18E, cu Hmax = 64,50 m;
- regim maxim de înălțime 2S+P+2E, cu Hmax = 15,00 m.

**În urma alipirii terenurilor puzurilor menționate, pe noul teren se dorește generarea unui singur bilanț teritorial și a unor indici comuni.**

Astfel noua parcella va avea următoarele reglementari:

- **Indicatorii urbanistici propuși :**
  - POT = **40%**
  - CUT = **3,50**
  - Regim de înălțime maxim propus: **2S+P+24E+Et**; Hmaxim = **95 m**
  - Regim de înălțime maxim propus: **2S+P+18E**; Hmaxim = **64,5 m**
  - Regim de înălțime maxim propus: **2S+P+10E+Er** Hmaxim = **42 m**
  - Regim de înălțime maxim propus: **2S+P+2E**; Hmaxim = **15 m**
  - Etajele tehnice pot fi dispuse pe verticală oriunde deservește mai bine clădirea din punct de vedere tehnic și funcțional, inclusiv la nivelurile intermediare, fără a fi incluse în numărul nivelurilor admise prin prezenta reglementare urbanistică.



**Pr. nr. 460/PPP/2025**

- La partea superioară a construcțiilor se admite amplasarea instalațiilor și echipamentelor cu rol tehnico-edilitar, fiind permisă depășirea înălțimii maxime reglementate exclusiv pentru aceste elemente tehnice, în măsura în care acestea sunt necesare funcționării clădirii.
- Se admit nivele intermediare cu condiția sa fie parțiale (mezanin, subpante, skybar) fără depășirea înălțimii maxime reglementate cu condiția ca suprafața acestora sa nu depaseasca doua treimi din suprafata nivelului curent
- Spatii verzi si plantate min.20%

## **BILANȚ TERITORIAL**

## **PROPUȘ**

|                                                                                |                  |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Teren intravilan                                                               | 17.621 mp        | 100 %        |
| Zonă mixta: hotel,aparthotel, comert, servicii, conferinte, locuinte colective | 7.048,4 mp       | 40%          |
| Zonă spații verzi amenajate                                                    | 3.524,2 mp       | 20%          |
| Zona cai de circulatie publice<br>Circulatii interioare / parcar auto          | 7.048,4 mp       | 40%          |
| <b>TOTAL</b>                                                                   | <b>17.621 mp</b> | <b>100 %</b> |

## **INDICI URBANISTICI PROPUȘ:**

|                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zonă mixta: hotel, aparthotel, comert, servicii, conferinte, locuinte colective |             |
| P.O.T.                                                                          | 40%         |
| C.U.T.                                                                          | 3.5         |
| Regim de înălțime max.                                                          | 2S+P+24E+Et |
| H max.                                                                          | 95 m        |
| Zone verzi                                                                      | min.20%     |

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona este bine deservită din punct de vedere al utilitatilor edilitare, dezvoltarea utilităților pentru terenul aferent PUZ se va face ținând cont de funcțiunile propuse. Extinderea de rețele se va realiza conform proiectelor de specialitate.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

-gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor: Nu este cazul.



#### **Pr. nr. 460/PPP/2025**

-Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

-relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

-problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Este obligatorie sistematizarea rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de **17.621 mp.**

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

-relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):

Nu este cazul.

#### **3.7.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

-probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei, în prezent neamenajată. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

-natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.

-natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

-riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă se învecinează cu zone de locuințe existente.

-mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Nu este cazul.

-valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul.

-depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu se vor depăși valorile limită.

-folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

-efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.



Pr. nr. 460/PPP/2025

### 3.8. Obiective de utilitate publică

#### Circulația terenurilor

|                                                                              | Existent  |      | Propus    |      |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-----------|------|
| Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice             | 17.621 mp | 100% | 17.621 mp | 100% |
| Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public | -         | -    | -         | -    |
| TOTAL                                                                        | 17.621 mp | 100% | 17.621 mp | 100% |

## 4.MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoțirii și al conformării circulațiilor.

Documentația de urbanism are ca scop principal îmbunătățirea calității zonei la nivel urban, prin restructurarea unei zone industriale, contribuind la dezvoltarea și valorificarea acesteia.

## 5.PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Implementarea reglementărilor propuse prin documentația de tip Plan Urbanistic Zonal va genera o serie de consecințe economice și sociale pozitive la nivelul Unității Teritoriale de Referință (UTR) **RiM\_C – Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – Zonă mixtă.**

#### Consecințe economice:

- Valorificarea superioară a terenului, prin reconversia unei zone anterior industriale într-un pol urban activ, cu funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț), ceea ce va atrage investiții private și va stimula dezvoltarea economică locală;
- Creșterea valorii imobiliare a terenurilor din zonă, ca urmare a modernizării infrastructurii și a atractivității noilor dezvoltări;
- Crearea de noi locuri de muncă, atât în faza de execuție a proiectelor, cât și ulterior, prin activitățile economice generate de noile funcțiuni (servicii, birouri, comerț);
- Contribuții suplimentare la bugetul local, prin taxele și impozitele generate de activitățile și clădirile nou edificate.

#### Consecințe sociale:

- Îmbunătățirea calității mediului urban, prin reconversia funcțională a unor terenuri industriale în zone urbane moderne, mixte, cu spații verzi și servicii;
- Creșterea atractivității zonei pentru locuire și activități urbane, ceea ce poate conduce la diversificarea populației și la demografia cartierului;
- Accesibilitate îmbunătățită, prin reconfigurarea circulației și conectarea zonei la infrastructura rutieră și de transport public existentă;
- Dezvoltarea echilibrată a orașului, în conformitate cu obiectivele Planului Urbanistic General și ale Planului de Acțiuni pentru un Oraș Verde – Timișoara.

În ansamblu, propunerea contribuie la integrarea coerentă a zonei în structura funcțională a orașului, transformând o zonă industrială parțial neutilizată într-un spațiu urban activ, eficient, incluziv și sustenabil.



## 6. CATEGORIILE DE COSTURI

### 6.1. Costuri suportate de investitorii privați

#### Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

#### Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesurilor auto pe sit,
- costurile aferente amenajării spațiului public de la nord-estul sitului (teren proprietate publică)

### 6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

#### Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

#### Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

## 7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- **Nord** – sunt imobile locuire colectiva în regim de înălțime P+10E existente; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 2m (clădire locuință colectivă);
- **Sud** – Teren domeniu ublic, CF.nr.429681, CF.nr.446086; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 290m (clădire publica, servicii medicale);
- **Est** – Calea Aradului, cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 43m (clădire servicii);
- **Vest** – Strada publica(domeniu privat) CF.nr.443333. CF.nr.456948, CF.nr.452193; cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 23m(clădire locuință colectivă);

## ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică



## **Pr. nr. 460/PPP/2025**

### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii sau se va cumula cu o rezervă de apă proprie.

### **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

### **Canalizarea pluvială**

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe zonele minerale propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

### **Alimentare cu energie termică**

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

### **Rețea de gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

## **RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE**

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.



## **Pr. nr. 460/PPP/2025**

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

## **PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE**

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul propunerii se vor amenaja un număr de maxim 300 locuri de parcare, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

## **ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ**

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

## **CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI**

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătărilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

## **SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, amenajări sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.),
- La subsolul clădirilor se vor amplasa locurile de parcare și spațiile aferente acestora, respectiv spații tehnice și de depozitare



Pr. nr. 460/PPP/2025

## 8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **Modificare PUZ aprobat prin HCL 429 din 30.08.2022 și HCL 430 din 30.08.2022** 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. Ioana Rebeca Faur

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu

