

MEMORIU NONTEHNIC

- Denumirea lucrării: **Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962 Timișoara**
- Beneficiar: **SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Octombrie 2025**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, intravilan, în vederea realizării obiectivului “**Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962 Timișoara**”. Conform CF și PUZ aprobat prin HCL nr. 418/30.09.2008, terenurile sunt încadrate în zona **UTR 2- Zonă locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare**”. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

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.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

Prezenta documentație aduce modificări la zonele de implantare reglementate anterior, care se extind. Indicii urbanistici reglementați anterior nu se modifică.

Utilizări admise: ansamblu de clădiri cu funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, birouri, sport și recreere) amplasate la parter.

- **Înălțimea maximă admisă:** Înălțimea maximă propusă **2S+P+3E/10E+Er**.
- **POT:** maxim locuințe- 40%;

- **CUT:** maxim supratecan de - 2,6; si C.U.T. maxim de – 3,6.
- **Spatii verzi:** Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Terenul studiat are acces de pe Calea Torontalului.

La nord, in lungul strazii Aurel Pop și pe Calea Torontalului s-au dezvoltat ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime între S+P+10E și S+P+15E.

Terenul care face obiectul documentației are suprafața totală de 15.126 mp, fiind constituit din următoarele parcele:

- Lot 1: 445997, având o suprafață de 5.844 mp.
- Lot 2: 456967, având o suprafață de 9.282 mp.
-

Cele 2 loturi sunt bordate astfel:

- Nord-vest – CF 444854(teren intravilan pentru drum), cea mai apropiată clădire se află la 148m distanță, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- Nord-est – CF 456966 (teren intravilan pentru constructii), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 92m, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- Sud-est – CF 457071 (teren in proprietate publica), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 28m, fiind clădire pentru servicii.
- Sud-vest – CF 447312 si 428090 (teren in proprietate publica), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 30m, fiind locuință individuală.

În prezent, accesul pe amplasament se face din Calea Torontalului, prin intermediul drumurilor indetificate prin CF 445786, CF 453064, CF 445784, CF 445782, CF 445779, CF 452489, CF 445774, CF 445773, CF 445781, CF 445778, CF 453065.

Terenurile din zona studiată sunt proprietate privată, iar beneficiarii solicită amplasarea unor imobile cu funcțiune mixtă.

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura din străzile prevăzute în P.U.Z.-ul aprobat, dar cu adaptarea la reglementările propuse prin prezenta documentație.

Conform puzului aprobat prin HCL 418/30.09.2008, circulatiile sunt aceleasi cu cele prevazute si prin aceasta modificare de puz, insa racordul dintre str. Aurel Pop si str. Bucovina se va face acum printr-o deviere a strazii Aurel Pop prin parcela cu Cf. Nr.456925

În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale, și parcaje, pe fiecare parcelă rezultată. Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă, pe fiecare lot rezultat, la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente aleilor carosabile interioare.

Prin **PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile inscrise in CF nr.445997 si CF nr.456962 Timisoara**, s-a reglementat urmatorul bilat teritorial:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Terenintravilan	15.126mp	100 %
Zona ocupata de cladiri	max. 6.050 mp	40%
Spatii verzi	min. 3.781,5 mp	25%
Spatii verzi fara constructii subterane	min. 1.512,6 mp	10%
TOTAL	15.126 mp	100 %

Întocmit,
arh. Faur Ioana Rebeca




Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

