

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
BENEFICIARI :	SC F.B.R. TOWERS SRL
AMPLASAMENT :	Calea Torontalului FN, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
NUMĂR PROIECT :	16.05/193/2020
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII :	Iulie 2026

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru modificarea documentației de urbanism aprobate prin HCL nr. 255/2017, respectiv **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”, Calea Torontalului FN, Timișoara, județul Timiș prin modificarea parțială a reglementărilor și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu păstrarea indicilor de construibilitate aprobați.**

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.

Documentația s-a elaborat în baza **Certificatului de urbanism nr. CU2024-000053/08.02.2025** (prelungit) și a **Avizului de oportunitate nr. 4/17.01.2025** emise de Primăria Municipiului Timișoara.

Terenul care face obiectul documentației are suprafața totală de 21689 mp, nr. cad. 455713, înscris în CF nr. 455713 (provenit din dezlipirea parcelei cu nr. cad. 445762, înscrisă în CF nr. 445762), proprietar S.C. F.B.R. TOWERS SRL. Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, intravilan vechi, stabilit conform Planului Urbanistic General. teritoriul a fost extravilan, introdus prin P.U.Z. în intravilan.

Pe acest amplasament s-a elaborat documentația de urbanism **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, C.F. 439091, C.F. 439161, C.F. 439162, C.F. 441344, C.F. 441345, C.F. 441330, Timisoara,** aprobat prin HCL nr. 255/2017.

Documentația a fost modificată parțial prin documentația de urbanism **„Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017”, aprobată cu HCL nr. 619/2019.**

Prin aceste documentații P.U.Z. s-a reglementat funcțiunea întregii zone și s-au propus următoarele subzone:

- **UTR M3** - POT maxim 55 %; CUT max 2.50; regim de inaltime maxim S+P+13E (44,40m);
- **UTR M3_Ec** - POT maxim 55 %; CUT maxim 2.50; regim de inaltime max S+P+13E (44,40m);
- **UTR Ec** - POT maxim 55 %; CUT maxim 2.50; regim de inaltime max S+P+13E (44,40m);
- **UTR IS_a** - POT maxim 55 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime max S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR Is** - POT maxim 70 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime maxim S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR V_s** - POT maxim 10 %; CUT maxim 0.20; regim de inaltime maxim S+P+1E (7,00m)
- **UTR V_a** - POT maxim 5 %; CUT maxim 0.10; regim de inaltime maxim P (5,00m);

În prezent, accesul pe amplasament se face din Calea Torontalului, prin intermediul străzilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 255/2017 și edificate.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din locuire colectivă și servicii, comerț pe parcelele învecinate din cadrul PUZ și în zona străzii Grigore Alexandrescu, respectiv incinta Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara(USAMVBT).

Zona este echipată edilitar, rețelele fiind situate pe străzile adiacente amplasamentului studiat.

Pentru armonizarea dezvoltării propuse prin **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”**, Calea Torontalului FN, Timișoara aprobat prin HCL nr. 255/2017 cu vecinătățile existente, în principal cu Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (USAMVBT), se propun anumite modificări ale prevederilor planului aprobat.

Modificările propuse se referă în principal la modificarea funcțiunii existente a parcelei studiate din **M3 - zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare**, în funcțiunea **Ec - zonă activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni**, modificarea zonei de implantare a clădirilor și se propune lotizarea terenului.

Zonele verzi prevăzute în PUZ-ul aprobat nu se modifică.

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.

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.

Mobilarea inițială, propusă prin P.U.Z.-ul aprobat, s-a actualizat prin adaptarea la reglementările propuse referitoare la modificarea zonelor de implantare a clădirilor și a detalierei funcțiunilor permise. În varianta de mobilare se propune amplasarea unor spații comerciale și pentru servicii în regim de înălțime P+1E – 4E+Et.

Prin urbanizarea sitului studiat se va completa dezvoltarea inițiată în baza PUZ aprobat prin HCL 255/2017, cu prevederea de funcțiuni economice și servicii, complemetar funcțiunii dominante de locuire din zonă.

Prin amplasarea unei funcțiuni economice se pot asigura și dotari necesare zonei, în corelare cu locuințele colective existente și în curs de realizare din zonă.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU

