

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 si CF nr.456967 Timisoara**
- 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 din Anexa 1 situate în Timișoara, intravilan, în vederea realizării obiectivului **“Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 si CF nr.456967 Timisoara”**. Conform CF si PUZ aprobat prin HCL nr.418/30.09.2008 , terenurile sunt încadrate în zona **UTR 2- Zonă locuințe colective, comert, servicii si functiuni complementare**. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

ANEXA 1				
Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar tabular	Date refer. la teren	Suprafață (mp)
1.	456966	SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL	Intravilan	4.748
2.	456967	Declaratie de renuntare la dreptul de proprietate	Intravilan	567
TOTAL teren studiat în PUZ			5.315 mp	

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.

În prezent zona studiată are funcțiune mixtă.

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

- locuire colectivă și servicii în zonă străzii Aurel Pop spre nord. - vest;
- clădiri de servicii, spre sud – est:

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 (comert, 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 suprateran de - 2,6; și C.U.T. maxim de – 3,6.
- **Spații 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.

Parcela care face obiectul prezentei documentații este delimitată de două drumuri de incintă, care au fost propuse în cadrul PUZ-ului: la nord, rezultat prin prelungirea străzii Munteniei (identificat prin nr. cad. 444854), iar la est, terenul identificat prin nr.cad.456967, cedat de proprietarul SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL pentru constituirea domeniului public aferent străzii Aurel Pop (identificată prin nr.cad.444854, respectiv nr.cad.449699).

La nord, în lungul străzii Aurel Pop și pe Calea Torontalului s-au dezvoltat ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime între S+P+10E și S+P+20E.

Terenurile care fac obiectul documentației au o suprafață totală de 5.315 mp:

Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar tabular	Date refer. la teren	Suprafață (mp)
1.	456966	SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL	Intravilan	4.748
2.	456967	Declarație de renunțare la dreptul de proprietate	Intravilan	567
TOTAL teren studiat în PUZ				5.315 mp

Cele 2 loturi anterior menționate însumează o suprafață de 5.315 mp, sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara și sunt bordate astfel:

- Nord-vest – CF 444854(teren intravilan pentru drum) – cea mai apropiată construcție se află la 128.00m (zona locuințe și servicii)
- Nord-est – CF 444854(teren intravilan pentru drum) – cea mai apropiată construcție se află la 13.50m (zona locuințe și servicii)
- Sud-est – CF 457071(teren intravilan aflat în proprietate publică) - cea mai apropiată construcție se află la 10.40m (clădire servicii)
- Sud-vest – CF 456962(teren intravilan pentru construcții)– cea mai apropiată construcție se află la 141.00m (clădire servicii)

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.

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

Prin **PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile inscrise in CF nr.456966 si CF nr.456967 Timisoara**, s-a reglementat urmatorul bilat teritorial:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT HCL 418/30.09.2008

Teren intravilan	5.315 mp	100 %
Teren de folosinta"arabil"	5.315 mp	100 %
TOTAL	5.315 mp	100 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Teren intravilan	5.315 mp	100 %
Teren de folosinta"arabil"	5.315 mp	100 %
TOTAL	5.315mp	100 %

INDICI URBANISTICI EXISTENTI CONFORM HCL 418/30.09.2008

	P.O.T.	C.U.T.max.	C.U.T. supateran	Regim de înălțime max.
Cladiri colective, comert si servicii	40%	3.6	2.6	2S+P+3E/10E+Er
Spatiu verde (2mp/locuitor)	min.25%			

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

	P.O.T.	C.U.T.max.	C.U.T. supateran	Regim de înălțime max.
Cladiri colective, comert si servicii	40%	3.6	2.6	2S+P+3E/10E+Er
Spatiu verde (2mp/locuitor)	min.25%			Hmax.16-50m [max.140 CNM]

Întocmit,
arh. Faur Ioana Rebeca



Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu