

MEMORIU NONTEHNIC

- 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: **Ianuarie 2026**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, intravilan, în vederea realizării obiectivului “ **Modificare PUZ aprobat prin HCL 429 din 30.08.2022 și HCL 430 din 30.08.2022**”.

Conform PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 452/2017”, aprobat prin **HCL nr. 429/30.08.2022** – terenul este încadrat în zonă locuințe colective, servicii și birouri

Conform PUZ „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015”, aprobat prin **HCL nr. 430/30.08.2022**- terenul este încadrat în Subzona funcțională M - Zona mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, apart-hotel.

Conform RLU aferent PUG terenul este încadrat având 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.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- 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.

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 **nu aduce modificări la zonele de implantare reglementate anterior**. Conform PUZ aprobat 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. **Astfel indicii urbanistici reglementați anterior se modifică.**

Utilizări admise: ansamblu de cladiri cu functiuni de locuinte colective si functiuni complementare locuirii (comert, servicii, birouri, sport si recreere) amplasate la parter.

- **Înălțimea maximă admisă:** Înălțimea maximă propusa **2S+P+24E+Er, Hmax= 95,0 m;**
- **POT:** maxim locuinte- 40%;
- **CUT:** maxim suprateran de – 3.50
- **Spatii verzi:** Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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 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).

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;

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.

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. Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă la subsolurile cladirilor.

Prin acest PUZ s-a reglementat urmatorul bilat teritorial:

BILANȚ TERITORIAL**PROPUS**

Teren intravilan	17.621 mp	100 %
Zonă mixta: hotel, servicii, conferințe, locuințe colective din care: - hotel, aparthotel - maxim 35% - comerț, servicii - maxim 15%	7.048,4 mp	40%
Zonă spații verzi amenajate	3.524,2 mp	20%
Zona cai de circulație publice Circulații interioare / parcare auto	7.048,4 mp	40%
TOTAL	17.621 mp	100 %

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:

Locuire colectivă, servicii și birouri	
P.O.T.	40%
C.U.T.	3.5
Regim de înălțime max.	2S+P+24E+Er
H max.	95 m
Zone verzi	min.20%

Întocmit,
arh. Faur Ioana Rebeca




Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

