

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CENTRU DE AFACERI, CERCETARE, ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SPAȚII  
COMERCIALE LA PARTER ÎN 2 CORPURI

**NR. PROIECT:**  
20 / 2017;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, Calea Șagului, nr. 81C și nr. 83B, jud. Timiș, C.F. 426 745 (Cad 2238/1/1/2)  
și C.F. 445 857 (Cad 445 857)

**BENEFICIAR:**  
FUNDAȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT "IOAN SLAVICI"

**FAZA DE PROIECTARE:**  
ETAPĂ 1

**PROIECTANT GENERAL:**  
URBAN CONTROL TM S.R.L.  
TIMISOARA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**  
arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**  
APRILIE 2018

# MEMORIU

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

<b>Denumirea lucrării</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL - CENTRU DE AFACERI, CERCETARE, ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ÎN 2 CORPURI
<b>Beneficiar</b>	FUNDAȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT "IOAN SLAVICI" și S.C. TITUS S.R.L.
<b>Amplasament</b>	Timișoara, Calea Șagului, nr. 81C și nr. 83B, jud. Timiș, C.F. 426 745 (Cad 2238/1/1/2) și C.F. 445 857 (Cad 445 857)
<b>Număr proiect</b>	20/2017
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM S.R.L.
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z.
<b>Data elaborării</b>	APRILIE 2018

---

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ, cultură și spații comerciale la parter** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Șagului, nr. 81C și nr. 83B.

### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin **H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 107/2014;**
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă mixtă comerț și servicii - Ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă", str. Calea Șagului nr. 100-104-106 - 110, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 537/22.10.2013;**
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- **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;**

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de sud - vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 63, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune predominantă de locuire colectivă cu funcțiuni complementare. Adiacent investiției propuse în prezentul P.U.Z., pe partea opusă a străzii Calea Șagului a avut loc o reconversie în baza unor

documentații de urbanism, în urma acestei reconversii fosta zonă industrială DERMATIM sa transformat în zonă comercială „SHOPING CITY TIMIȘOARA”.

Pe terenurile învecinate s-a aprobat și implementat următoarea documentație de urbanism:

***P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă mixtă comerț și servicii - Ansamblu de cladiri cu funcțiune mixtă", str. Calea Șagului nr. 100-104-106 - 110, Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 537/22.10.2013***

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează o dezvoltare a terenurilor virane libere de construcții pentru dezvoltarea unor funcțiuni complementare zonei de locuire colectivă.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone cu funcțiunea de locuire colectivă.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcelele studiate se situează în zona de sud - vest a intravilanului municipiului Timișoara și aparțin conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. aferent de U.T.R. nr. 63 - subzonă locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2) / (peste P+2) existente. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuire colectivă cu funcțiuni complementare și centru comercial, având regimuri de înălțime până la S+P+8.

### **Amplasamentul studiat este delimitat astfel :**

- la nord - vest: strada Calea Șagului;
- la sud - vest: teren situat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara;
- la sud - est: teren situat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara;
- la nord - est: teren situat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara.

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”**

Distanța față de cea mai apropiată clădire de locuire colectivă este de 16,72 m.

### **Date C.F.**

Terenul studiat (liber de construcții) are suprafața totală de 1353 mp. Și este compus din 2 parcele aflate în proprietatea FUNDAȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT "IOAN SLAVICI" și indentificate prin C.F. 426 745 (Cad 2238/1/1/2) având o suprafață de

656 mp și C.F. 445 857 (Cad 445 857) având o suprafață în acte de 700 mp și o suprafață măsurată de 697 mp.

### **Circulația**

În prezent, terenul este adiacent la strada Calea Șagului, fără racord de acces auto.

### **Ocuparea terenurilor**

În prezent, zona studiată are destinația de locuire colectivă și funcțiuni complementare. Pe teren nu există construcții.

Fondul construit existent în zonă

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

- locuire colectivă și funcțiuni complementare în imediata vecinătate;
- centru comercial “SHOPING CITY TIMIȘOARA” vizavi de terenu studiat.

## **Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ, cultură și spații comerciale la parter** în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate și funcțiunile existente.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara**

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014)

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara, funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- **instituții publice și servicii;**
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

În prezent funcțiunea zonei este de locuire colectivă și funcțiuni complementare limitrof unor zone cu servicii și comerț, fapt care favorizează dezvoltarea de funcțiuni complementare noi pe un teren pe care nu au fost edificate construcții până în prezent. În zona studiată s-a aprobat deja o documentație de urbanism care prevede o regenerare urbană a zonei în principal pentru comerț, servicii și alte funcțiuni complementare.

### 3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus, se va asigura de pe străzile Calea Șagului și Arhitect Duiliu Marcu.

Se va propune un acces în interiorul terenului aflat în discuție, ce va permite intervenția mașinilor de pompieri.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru vizitatori, și parcaje colective la subsolul clădirii pentru personal.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

### 3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 1353 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ și cultură.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru **centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ și cultură în două corpuri**, cu regim de înălțime maxim S+P+6E+Er.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

#### Indici urbanistici

Pentru zona de **centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ și cultură** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 50 %**

**C.U.T. max = 3.5**

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este **S+P+6E +Er**.

### 3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin reconversia sitului actual, neconstruit se va realiza o armonizarea a funcțiilor în zonă, având în vedere și alte dezvoltări similare pe parcursul străzii Calea Șagului.

Prin amplasarea unei funcțiuni de **centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ și cultură** se pot asigura și dotari necesare zonei, în corelare cu locuințele colective existente.

### 3.6. Consecințe economice și sociale

Procesele de regenerare urbană prin utilizarea terenurilor libere de construcții pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire colectivă.

### 3.7. Categoriile de costuri

#### a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția se află în vecinătatea unui ansamblu de locuințe colective, având astfel acces facil la rețelele edilitare: electricitate, apă/canal, telefonie, gaz, etc.

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

#### b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

## Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU