

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**  
MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 452 DIN 21.11.2017

**NR. PROIECT:**  
36 / 2016;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, Calea Aradului nr. 1, jud. Timiș, C.F. 425174 și 425176

**BENEFICIAR:**  
S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.

**FAZA DE PROIECTARE:**  
P.U.Z. - ETAPĂ 1

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

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

**DATA:**  
AUGUST 2019

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

<b>Denumirea lucrării</b>	MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 452 DIN 21.11.2017
<b>Beneficiar</b>	S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.
<b>Amplasament</b>	Calea Aradului Nr. 1, Timișoara, Jud. Timiș
<b>Număr proiect</b>	36/2019
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM S.R.L.
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. - ETAPĂ 1
<b>Data elaborării</b>	AUGUST 2019

---

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone mixte cu funcțiuni de locuințe colective, servicii comerț și birouri pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Aradului nr. 1

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

### 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. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014.
- Conceptul general de dezvoltare urbană (*MASTERPLAN*) Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. "PARK PLAZA", Timișoara, județul Timiș (H.C.L.M.T. nr. 503/ 20.11.2015)
- P.U.Z. "OPENVILLE", Timișoara, județul Timiș (H.C.L.M.T. nr. 214/ 30.05.2017)
- 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.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 3418/22.08.2016, Certificatului de urbanism nr. 4097/21.09.2017 și a Avizului de oportunitate nr. 17/10.11.2016.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 13, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

***P.U.Z. "PARK PLAZA", Timișoara, județul Timiș, strada Calea Aradului nr. 1 (H.C.L.M.T. nr. 503/ 20.11.2015)***

Pe o suprafață de 21495 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii (cazare) și birouri, cu regimul de înălțime variabil pe zone: de la S+P+9E+Etehnic/Hcornișă= 45 m la S+P+10E+Etehnic/ Hcornișă= 50 m, respectiv la 2S+P+17E+Etehnic / Hcornișă= 72 m, POT max de 30%, CUT de 3,5.

***P.U.Z. "OPENVILLE", Timișoara, județul Timiș, strada A. Demetriade nr.1 (H.C.L.M.T. nr. 214/ 30.05.2017)***

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni diverse, cu regim de înălțime variabil pe zone: de la 3S+D+P+24E+3Er/ Hcornișă= 140 m, la 2S+D+P+15E+2Er+Etehnic/ Hcornișă= 80 m, la 2S+D+P+8E/10E+Etehnic, respectiv până la 2S+D+P+3E+Etehnic, cu P.O.T. max de 85%, C.U.T. de 3.5, pe un teren în suprafață de 181610 mp.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiunilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului central și a poziționării în vecinătatea unor zone cu locuințe colective.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcelele studiate se situează în zona centru nord a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. Aferent de U.T.R. nr. 13 - subzona unitatilor industriale existente. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, servicii, parcele industriale nefuncționale și Parcul Botanic. Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

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

- la nord : imobile locuire colectiva în regim de înălțime P+10E existente
- la sud : incintă S.C. PARK PLAZA S.R.L. – P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 503/2015
- la vest : incinta S.C. PARK PLAZA S.R.L. – P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 503/2015
- la est: strada Calea Aradului

**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.”**

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

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 3397 mp., este compus din doua parcele indentificate prin C.F. 425174 având o suprafață de 1371 mp aflat în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A., respectiv C.F. 425176 având o suprafață de 2026 mp aflat în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Pe teren există construcții pentru activități productive / depozitare, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate și zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
- media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %

E-V 13 %

#### **Caracteristici geo-tehnice ale terenului**

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat parțial de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic, anexă la prezenta documentație.

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul “D”, perioada de colț  $T_C = 1.0$  sec, coeficientul  $K_S = 0,16$ .

## 2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Calea Aradului, acces existent** care se va reconfigura conform H.C.L. 452 din 21.11.2017, cât și din strada propusă prin P.U.Z. „Park Plaza” aprobat prin H.C.L. 503/2015 aflată în zona de vest a terenului studiat.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată în RiM C, este descrisă conform P.U.G. „Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale”. Pe teren există construcții pentru activități productive: hale de producție – tipografie, magazine, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații. Parcelele identificate prin C.F. 425174 având o suprafață de 1371 mp., respectiv C.F. 425176 având o suprafață de 2026 mp aflate în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A. în momentul de fata sunt folosite ca spații de depozitare, tipografia fiind închisă din anul 2009.

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

- locuire colectivă și servicii între terenul studiat și strada Calea Circumvalatiun;
- hale industriale dezafectate între terenul studiat și strada Ghorghie Lazăr;
- în zona de vest se află în construcție o clădire cu funcțiunea de locuințe colective.

# Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuire colectiva si servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În urma realizării proiectului de reabilitare a spațiilor publice din centrul istoric al orașului, traseele pietonale realizate se vor extinde pentru a se crea legăturile cu zonele de activități amplasate în nord și cu zonele de loisir amplasate în sud.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective și funcțiuni complementare** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

## 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). Parcelele studiate fac parte din Unitatea Teritorială U.T.R. 13 din P.U.G. Timișoara.

În prezent, în urma unui proces de reglementare de tip P.U.Z. funcțiune zonei a fost schimbată din zonă industrială în zonă de locuințe colective, servicii, comerț și birouri, funcțiune mai adecvată ca vecinătate a unei zone de locuire colectivă existentă. În proximitatea zonei studiate s-au aprobat deja sau sunt în lucru mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire colectivă, comerț, servicii și birouri.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe Calea Aradului cât și din strada propusă prin P.U.Z. „Park Plaza” aprobat prin H.C.L. 503/2015 aflată în vestul terenului studiat.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

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

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

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

Pe o suprafață de 3397 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii, birouri**.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective și servicii, cu posibilitatea amplasării și a funcțiunilor complementare acestora, cu o înălțime de maxim 45 m.

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

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, **respectiv 15%**.

#### **Indici urbanistici:**

Pentru zona de **locuințe colective și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 40 %**

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

### **Înălțimea maximă admisă:**

**Parcela 1: Hmax = 45 m** respectiv un regim de înaltime de **maxim 2S+P+12** pentru zona de est a limitei de implantare și **40 m** respectiv un regim de înaltime de **maxim 2S+P+11** pentru zona de vest, conform planșei U04 - *Reglementari urbanistice*.

**Parcela 2 va fi donată pentru amenajarea căilor de comunicație rutieră.**

### **3.5. Integrarea investiției în zonă**

Prin eliminarea zonei de servicii hoteliere se vor consolida direcția de reglementare a zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare existentă în zonele de nord și de vest.

### **3.6. Consecințe economice și sociale**

Procesele de dezvoltare 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.

### **3.7. Categoriile de costuri**

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și branșamente 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.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU