

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ:  
CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ,  
BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU

**NR. PROIECT:**  
30 / 2018;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, strada Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, C.F. 415 737

**BENEFICIAR:**  
ABCOR ABBOTT SRL

**FAZA DE PROIECTARE:**  
ETAPĂ 1

**PROIECTANT GENERAL:**  
URBAN CONTROL TM SRL  
TIMISOARA

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

**DATA:**  
FERBRUARIE 2019

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

<b>Denumirea lucrării</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU
<b>Beneficiar</b>	ABCOR ABBOTT SRL
<b>Amplasament</b>	Timișoara, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 415737
<b>Număr proiect</b>	30/2018
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM SRL
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. - Etapă 1
<b>Data elaborării</b>	FEBRUARIE 2019

---

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Etapă 1 își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone mixte pentru **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Torontalului, F.N.

### 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.D. "Parc industrial Timisoara - Calea Torontalului" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 381/18.12.2001**
- P.U.Z. "Zona de productie si servicii" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 228/14.10.2003**;
- P.U.Z. "Calea Torontalului, construire sediu R.A.R." - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 332/25.09.2007**;
- P.U.Z. "Hale productie nepoluanta, depozitare si birouri" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 395/30.10.2007**;
- P.U.Z. "Dezvoltare zona servicii, birouri si locuinte de serviciu" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 131/30.03.2010**;
- P.U.Z. "Dezvoltare zona activității economice cu caracter industrial, servicii și birouri" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 641/28.11.2018**;
- 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 si urbanismul si de elaborare si 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 nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, cu caracter nedefinit, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune predominantă industrială. În jurul investiției propuse în prezentul P.U.Z. a avut loc o dezvoltare în baza unor documentații de urbanism, în urma căreia au fost aprobate Plauri Urbanistice Zonale cu funcțiuni industriale, depozitare, servicii, birouri și locuințe de serviciu.

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

***P.U.D. "Parc industrial Timisoara - Calea Torontalului", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 381/18.12.2001***

*Pe o suprafață de 18,37 ha formata din parcele cu dimensiuni cuprinse între 950 mp și 8420 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru Parc Industrial și Tehnologic aflate în proprietatea Consiliului Județean Timiș.*

***P.U.Z. "Zona de producție și servicii", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 228/14.10.2003***

*Pe o suprafață de 49000 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru producție și servicii cu indici urbanistici P.O.T. = 30% și C.U.T. = 0,70 pentru zona de producție și P.O.T. = 25% și C.U.T. = 0,50 pentru zona de birouri / servicii.*

***P.U.Z. "Calea Torontalului, construire sediu R.A.R.", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 332/25.09.2007***

*Pe o suprafață de 14210 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru instituții și servicii publice cu un regim de înălțime maxim P+1E și indici urbanistici P.O.T. = 60% și C.U.T. = 2 pentru.*

***P.U.Z. "Hale producție nepoluantă, depozitare și birouri", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 395/30.10.2007***

*Pe o suprafață de 5000 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru hale de producție nepoluantă, depozitare și birouri cu indici urbanistici P.O.T. = 40% și C.U.T. = 1,0.*

***P.U.Z. "Dezvoltare zona servicii, birouri și locuințe de serviciu", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 131/30.03.2010***

*Pe o suprafață de 95100 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru servicii, birouri și locuințe de serviciu cu un regim de înălțime maxim S+P+4E pentru zona de dotări / servicii / producție, S+P+2E pentru zona de locuințe și indici urbanistici P.O.T. = 30% și C.U.T. = 0,7 pentru zona de dotări / servicii / producție, P.O.T. = 40% și C.U.T. = 1,2 pentru zona de locuințe.*

***P.U.Z. "Dezvoltare zona activității economice cu caracter industrial, servicii și birouri", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 641/28.11.2018***

*Pe o suprafață de 81300 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone cu caracter industrial pentru instituții și servicii publice cu un regim de înălțime maxim S+P+4E +Er și indici urbanistici P.O.T. = 60% și C.U.T. = 1,2.*

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează o dezvoltare a terenurilor virane libere de construcții pentru dezvoltarea unei zone mixte: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone similare.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcela studiată se situează în zona de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, având caracter nedefinit conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara, fabrica Coca Cola, fabrică Flextronics, ansamblu de servicii, comerț, birouri și locuințe de serviciu Agil, precum și alte dezvoltări cu caracter industrial de dimensiuni mai mici.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : D.N.6 (Calea Torontalului);
- la sud : P.I.T.T. (Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara);
- la vest : P.I.T.T. (Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara);
- la est: teren situat în proprietate privată.

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

Terenul studiat (liber de construcții), identificat prin nr. C.F. 415 737 are o suprafață totală de 51300 mp., este compus dintr-o singură parcelă, aflat în proprietatea lui Dehelean Alexandru Octavian. Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

### **Circulația**

În prezent, terenul nu are acces auto sau pitonal, acesta fiind adiacent strazii Calea Torontalului.

## Ocuparea terenurilor

În prezent în zona studiată funcțiunea predominantă este industrială și de servicii. Pe terenul studiat din cadrul P.U.Z. nu există construcții.

Fondul construit existent în zonă

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

- servicii, depozitare și industrie în cadrul P.I.T.T.;
- producție și depozitare vis a vis de zona studiată, pe Calea Torontalului;
- servicii, comerț, birouri și locuințe de serviciu, P.U.Z. Agil, la 270 m de zona studiată.

## Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual libere de construcții pot intra într-o etapă de dezvoltare care să răspundă actualelor cerințe ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea terenurilor libere de construcții în perspectiva dezvoltării de noi spații pentru construcții industriale, depozitare, servicii, comerț, birouri.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu** 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 (HCL 157/2002, prelungit)

În prezent funcțiunea zonei este de unități industriale, depozitare și prestări servicii, prin prezentul P.U.Z. se propune o zonă de construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu. În zona studiată au fost deja aprobate documentații de urbanism pentru unități industriale, de depozitare, servicii și locuințe de serviciu.

Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public și construcții vecine conform ordinului 994/2018 O.M.S.

### 3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura din strada existentă, aflată în incinta Parcului Industrial și Tehnologic Timișoara.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcări la nivelul terenului pentru imobilele nou construite.

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 51300 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu.**

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone de spațiu verde compacta – parc amenajat.

Realizarea unor drumuri de incintă pentru a asigura accesul la fiecare imobilul propus.

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

#### Indici urbanistici

Pentru zona de **locuințe colective în regim redus de înălțime** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

$$\mathbf{P.O.T.max = 40 \%}$$

$$\mathbf{C.U.T. max = 1.6}$$

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zonă este **P+3E**.

### 3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin dezvoltarea sitului actual, neconstruit, se propunere o extindere a zonei de unități industriale, depozitare, servicii, comerț și locuințe de serviciu/unitati de cazare existente în zonă, având în vedere dezvoltările similare adiacente.

### 3.6. Consecințe economice și sociale

Întreaga zona are un puternic caracter industrial și de servicii, majoritatea construcțiilor fiind construcții de tip hala (regim de înălțime P, P+1) dar există și noi zone de servicii și birouri (P+2,P+3) Se poate observa atât necesitatea reînnoirii fondului construit cu imobile care

sa corespunda necesitatilor actuale, care ar putea deservi instreaga zona (unitati de cazare, servicii) cat si necesitatea extinderii zonei industriale si de depozitare.

### 3.7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția este liber de construcții și nu sunt racorduri în incintă la rețelele edilitare: electrice, gaz, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor realiza racordurile la rețelele urbane existente în zonă.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări 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

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