

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor  
Beneficiar: S.C. INVEST SA

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### PLAN URBANISTIC ZONAL

### ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

### STR. ION IONESCU DE LA BRAD NR. 29 – STR. CONSTRUCTORILOR, TIMIȘOARA

Beneficiar: **S.C. INVEST S.A.**  
Timișoara, Calea Aradului nr. 8

Amplasament: Timișoara, județul Timiș  
Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – Str. Constructorilor

Proiectant: **S.C. PILOT TEAM s.r.l.**  
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara  
[www.pilotteam.ro](http://www.pilotteam.ro)

Proiectant de specialitate : Arh. Glad Tudora  
Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare : Studiu de Oportunitate

Timișoara, August 2016

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI**

**BENEFICIARI : S.C. INVEST S.A.**

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,  
Str. Ion. Ionescu de la Brad nr. 29 – str. Constructorilor**

**NUMĂR PROIECT : 12.02/150/2016**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE**

**DATA ELABORĂRII : Martie 2016**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – str. Constructorilor.

#### 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 HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL 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. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara, județul Timiș (HCLMT nr. 186/29.07.2003)
- 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.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 24, 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.

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor  
Beneficiar: S.C. INVEST SA

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

***P.U.Z. "Zona locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15 - Str. Constructorilor, Timișoara (HCLMT 545/16.12.2008)***

Pe o suprafață de 10194 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii (cazare) și funcțiuni complementare, cu regimul de înălțime de 2S+P+12E+Er / Hcornișă= 42 m, POT max de 40%, CUT de 3,0.

***P.U.Z. "Complex de locuințe și funcțiuni complementare", strada Constructorilor, Timișoara (HCLMT nr. 301/13.05.2008)***

Pe o suprafață de 12.429 mp. se propune dezvoltarea unei zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii (birouri, spații comerciale, cu regimul de înălțime de 2S+P+12E, POT max de 40%, CUT de 3,8.

***P.U.D. "Ansamblu de locuințe colective și servicii", strada Ion Ionescu de la Brad nr. 11, Timișoara (HCLMT nr. 304/31.07.2007)***

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective și servicii cu regim de înălțime variabil, ajungând până la D+P+6E+Penthouse, pentru zona situată spre str. Constructorilor, strada ce face parte din viitorul Inel IV de circulație, cu POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafață de 13.836 mp.

***P.U.Z. "Ansamblu locuințe sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara (HCLMT 472/28.10.2008)***

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective sociale de către Primăria Municipiului Timișoara.

***P.U.Z. "Modificarea PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidențial TAGOR", str. Constructorilor - Albinelor, Timișoara (HCLMT 292/25.06.2015)***

***P.U.D. "Construire Supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, împrejurire proprietate, organizare de șantier", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, Timișoara (HCLMT 429/30.07.2013)***

***Aviz de oportunitate nr. 23/15.10.2015 „Construire complex locuințe, birouri și servicii în regim de înălțime 2S+P+8E”***

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

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării actualei zone industriale în vecinătatea unor zone cu locuințe individuale și colective, respectiv în vecinătatea Pădurii Verzi.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în zona de nord - est a municipiului Timișoara, pe al patrulea inel de circulație – strada Constructorilor, la limita teritoriului intravilan, respectiv la limita cu teritoriul administrativ al comunei Dumbravița.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord - est: Strada Constructorilor – Inelul 4 de circulație

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor  
Beneficiar: S.C. INVEST SA

- la sud - vest: incinta S.C. SERVCON S.A. - Aviz de oportunitate nr.23/15.10.2015 realizare P.U.Z. „Construire complex locuinte, birouri si servicii in regim de inaltime 2S+P+8E”

- la est: incinta S.C. PĂDUREA NORDULUI S.R.L. - PUZ aprobat și AC nr. 1503/08.10.2015 (lucrari de tip a) - Constructii pentru locuinte - Modificare AC 2594/17.11.2009 -"Constructii pentru locuinte si functiuni complementare - Construire complex de locuinte colective si functiuni complementare (servicii si comert) in regim S+D+P+12E conf. HCL 301/2008 - 4 corpuri cu 344 apartamente, 10 spatii comerciale, 2 showroom si 427 locuri de parcare (74 + 353 la subsol). Zona D. St = 12.243 mp, Sc = 4.897 mp, Sd = 58.927 mp" prin modificari interioare nestructurale, fara modificarea nr. de apartamente, spatii comerciale si locuri de parcare)

- la vest: incinta S.C. TERZA S.R.L. - PUZ "Zona locuințe colective, servicii si functiuni complementare" – HCL 545/2008

### DATE C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 10194 mp., având nr. cadastral 2234/1-2/2/1, 2239/3/4/2/2/a, înscris în C.F. nr. 405394 Timișoara.

### Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Constructorilor** (cu 2 benzi), viitorul Inel IV.

### Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune industrială. Pe teren există construcții pentru activități productive: hale de producție, magazine, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

Fondul construit existent în zonă

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

- locuinte unifamiliale P; P+M; P+1+M, amplasate în partea estică;
- locuire colectivă si servicii in zonă străzii I.I. de la Brad.
- zona industrială - amplasată in partea de sud și vest

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 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 servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii, birouri** 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) și ale P.U.Z. „Ion Ionescu de la Brad”, Timișoara, jud. Timiș (HCL 186/2003).

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor  
Beneficiar: S.C. INVEST SA

În prezent funcțiune zonei este industrială amplasată limitrof unor zone cu locuințe individuale și servicii (și pe teritoriul comunei Dumbrăvița), fapt care creează disconfort locuitorilor din zonă. S-au aprobat deja sau sunt în lucru mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire.

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.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Constructorilor – Inelul 4 de circulație, prevăzută pentru a se lărgi la 4 benzi.

Se vor propune drumuri de incintă în interiorul terenului aflat în discuție, ce vor permite intervenția mașinilor pompierilor. La poziționarea acestora în raport cu limitele de proprietate s-a ținut cont și de posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei prin realizarea unor drumuri de 12m ce vor face legătura cu strada Ion Ionescu de la Brad.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori, și parcaje colective la demisolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

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 10194 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii, birouri**.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective și servicii, cu posibilitatea amplasării și a funcțiilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim **2S+P+12E+Er**

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.

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

#### **Indici urbanistici**

Pentru zona de **locuințe colective, servicii (cazare) și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 50 %**

**CUT max = 2,8**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **2S+P+12E+Er**

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

Prin reconversia sitului actual industrial se va realiza o armonizare a funcțiilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare adiacente.

Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

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

Procesele de reconversie a zonelor industriale dezafectate pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor  
Beneficiar: S.C. INVEST SA

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

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția a fost incintă industrială, fiind dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare branșamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

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.

Intocmit,  
Arh. Laura MĂRCULESCU