

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

**NR. PROIECT:**  
4 / 2016;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, Calea Aradului nr. 1, jud. Timiș, C.F. 425171, 425174 și 425176

**BENEFICIAR:**  
FACTO ITI BOXO S.R.L. și BANAT TIPO S.A

**FAZA DE PROIECTARE:**  
STUDIU DE OPORTUNITATE

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

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

**DATA:**  
SEPTEMBRIE 2016

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

<b>Denumirea lucrării</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI
<b>Beneficiar</b>	FACTO ITI BOXO S.R.L. si BANAT TIPO S.A.
<b>Amplasament</b>	CALEA ARADULUI NR. 1, TIMIȘORA, Jud. TIMIȘ
<b>Număr proiect</b>	4/2016
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM SRL
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. - Studiu de oportunitate
<b>Data elaborării</b>	SEPTEMBRIE 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 Calea Aradului nr. 1

### 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. "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. 293/ 25.06.2015)
- 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 centrală a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR 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 (HCLMT 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 înaltime 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 (HCLMT nr. 293/25.06.2015)***

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 POT max de 85%, CUT de 3.5, pe un teren în suprafață de 181610 mp.

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 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 PUG Timișoara cu RLU aferent UTR 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 :

- la nord : imobile locuire colectiva in regim de inaltime P+10E existente
- la sud : incinta S.C. PARK PLAZA S.R.L. – PUZ aprobat prin HCL 503/2015
- la vest : incinta S.C. PARK PLAZA S.R.L. – PUZ aprobat prin HCL 503/2015

- la est: strada Calea Aradului

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

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 4481 mp., este compus din trei parcele indentificate prin C.F. nr 425171 avand o suprafata de 1084 mp aflat in proprietatea SC FACTOITOBEXO SRL, C.F. 425174 avand o suprafata de 1371 mp aflat in proprietatea SC BANAT TIPO SA, respectiv C.F. 425176 avand o suprafata de 2026 mp aflat in proprietatea SC BANAT TIPO SA

### **Circulația**

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Calea Aradului**.

### **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:

- locuire colectivă și servicii între terenul studiat și strada Calea Circumvalatiunii
- hale industriale nefunctionale între terenul studiat și calea ferată

## **Capitolul III – 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 și locuire, în perspectiva densificării zonei.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii, comerț și 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)

În prezent funcțiune zonei este industrială amplasată limitrof unor zone cu locuințe colective, 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 comerț, servicii diverse și birouri.

Conform etapei a III-a PUG Timisoara, terenul este încadrat în zona RiM C : „Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale . Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX- lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. „

„Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc...”

### **3.3. Modernizarea circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Calea Aradului conform Avizului favorabil de principiu nr. DT2016-1371/12.05.2016 și RE2016 - 897/12.05.2016 cât și din strada propusă prin PUZ „Park Plaza” aprobat prin HCL 503/2015 aflată în vestul terenului studiat.

Se vor propune drumuri de incintă în interiorul terenului aflat în discuție, ce vor permite intervenția mașinilor pompierilor.

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 subsolul 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 4481 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 S+P+10E

Realizarea unei zone pentru servicii (cazare), cu posibilitatea amplasării și a funcțiilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim 2S+P+15E+Etehnic

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 = 45 %**

**CUT max = 3.5**

**Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este 2S+P+15E+Etehnic.**

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

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

Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotari 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.

### **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 bransamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări 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.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARA

Arh. Laura MĂRCULESCU