



**Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”**  
**Amplasament:** Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
**Faza:** AVIZ C.T.A.T.U.  
**Beneficiar:** S.C. ARED MANAGEMENT S.A.  
**Amplasament:** Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
**Colectiv proiectare:** **Proiectant General \_specialitate urbanism**  
Proiectant Colaborator \_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.  
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

## **FOAIE DE CAPAT**

**DENUMIRE PROIECT:** P.U.Z. “LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”

**AMPLASAMENT:** **Loc. TIMIŞOARA, str. TITAN-BAADER,  
Jud. TIMIŞ, Nr. CAD 722/13/4/1/1/1  
EXTRAS CF 421924 TIMIŞOARA**

**BENEFICIAR:** **SC ARED MANAGEMENT SA**

**NR. PROIECT:** **10/2014**

**FAZA:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DIRECTOR,  
arh MĂRAN RADU**



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Faza: AVIZ C.T.A.T.U.  
Beneficiar: S.C. ARED MANAGEMENT S.A.  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Colectiv proiectare: Proiectant General \_specialitate urbanism  
Proiectant Colaborator \_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.  
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

#### · Denumirea lucrării

P.U.Z. ”LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”

#### · Amplasament :

Terenul studiat este amplasat în intravilanul localităţii TIMIŞOARA, judeţul TIMIŞ, în partea de est a acesteia, are o suprafaţă de 29597.00mp şi este cuprins între străzile Titan (sud), Enric Baader (est) si strada Aristide Demetriade (nord).

Zona este identificata astfel:

- o Nr . Cad: 722/13/4/1/1/1
- o Extras C.F. 421924 Timişoara

Terenul este proprietatea lui:

- o SC BEGA INVEST SA

#### · Beneficiari:

SC ARED MANAGEMENT SA

#### · Proiectant general

SC MODULAR SRL Arad

#### · Data elaborării

IANUARIE 2014

## 2. OBIECTUL LUCRĂRII

### · Solicitări ale temei proiectare

Prin tema de proiectare se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII ŞI COMERŢ

### Caracteristici ale amplasamentului:

- o ex - zonă industrială, actualmente dezafectată situată în intravilanul municipiului TIMIŞOARA;
- o este adiacent zonei de centru comercial (hipermarketuri si galerii comerciale);
- o zona ex-industrială înconjurată de locuire colectivă de înălţime mică - 4 nivele – caracter dezorganizat, servicii şi comerţ – caracter dezorganizat şi locuire individuală organizată în cvartale
- o tramă stradală insuficient dimensionată pentru funcţiunile prezente şi propuse
- o lipsesc spaţiile verzi amenajate cu acces public nelimitat



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Faza: AVIZ C.T.A.T.U.  
Beneficiar: S.C. ARED MANAGEMENT S.A.  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Colectiv proiectare: Proiectant General \_specialitate urbanism  
Proiectant Colaborator \_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.  
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

## Prevederi P.U.G. Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3

Zona studiată se află la:

- EST de zona centrală a localității;
- adiacent zonei de centru comercial;
- adiacent zonei cu caracter industrial, parțial funcțional, ce se va refuncționaliza în zona Locuințe și Servicii complementare
- redimensionarea strada ENRIC BAADER, noul profil stradal va avea 23.00m lățime
- redimensionarea strada ARISTIDE DEMETRIADE in bulevard, noul profil stradal va avea 53.00m lățime
- prelungire strada ZIMBRULUI pe teren Beneficiar, cu un profil stradal de 20.00m lățime

## CONCLUZII

o Zona studiată, zonă ex-industrială conform PUG Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3 situație existentă, este definită ca zonă supusă procesului de reconversie, funcțiunile variind in limita RiM C - ZONĂ MIXTĂ.

o Amplasamentul corespunzător UTR1 este mărginit la nord de strada A.Demetriade (și calea ferată), la sud de strada Titan (cvartal de locuințe individuale), la est de strada Enric Baader, la vest de clădiri locuințe colective joase (4 nivele).

## 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII EVOLUȚIA ZONEI

### · Date privind evoluția zonei

Zona studiată este un ex-sit industrial, în momentul de față dezafectat.

Zonele de vecinătate sunt:

- sud – strada Titan
- est – strada Enric Baader
- nord – strada A.Demetriade
- vest – imobile locuire colectivă joase (4 nivele)

### · Potențial de dezvoltare

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al localității și ținând cont de anvergura proiectelor publice pe care Primăria Timișoara intenționează a le pune în aplicare se poate aprecia că zona va deveni un important pol de servicii, comerț și locuințe colective.

## 4. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

### · Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este amplasată în intravilanul localității Timișoara, în partea de est.

### Accesibilitate, funcțiuni complementare necesare, edilitare necesare

Terenul este limitat la sud de strada Titan (arteră de importanță locală), la est de strada E.Baader (arteră de importanță locală), la nord de strada A.Demetriade (arteră de importanță locală). Conform PUG Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3, strada E.Baader va fi transformată în arteră de circulație cu 2 benzi pe sensul de mers – lățime 23.00m, strada A.Demetriade va fi lărgită la un profil stradal de 53.00m lățime, iar strada Zimbrului va fi prelungită pe terenul Beneficiarului până la intersecția acesteia cu strada A.Demetriade cu o lățime de 20.00m.

Vor fi amenajate accese auto si pietonala în incinta UTR1:

- strada Titan
- strada Zimbrului prelungire
- bulevardul Aristide Demetriade



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Faza: AVIZ C.T.A.T.U.  
Beneficiar: S.C. ARED MANAGEMENT S.A.  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Colectiv proiectare: Proiectant General \_specialitate urbanism  
Proiectant Colaborator \_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.  
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

— strada Enric Baader

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona este asigurată cu utilitățile necesare funcționării, respectiv energie electrică, apă, canalizare menajeră și gas.

**ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL (elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistic): relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Zona este amplasată pe teren relativ orizontal cu front stradal pe străzile Titan și E.Baader.

În consecință celelalte elemente ale cadrului natural cum sunt clima, condițiile geotehnice și alte elemente de riscuri naturale sunt cele specifice oricărei zone din localitate.

#### 4. CIRCULAȚIA RUTIERĂ

##### · Aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere din zona studiată

Zona UTR 1 este deservită de străzile:

- Prelungire Zimbrului, conexiune strada Titan cu viitorul bulevard Aristide Demetriade
- Strada Titan
- strada Enric Baader

Cele 3 artere de circulație, de importanță locală, sunt suficiente pentru a deservi circulația impusă de obiectivele menționate în documentația anexată.

#### 5. OCUPAREA TERENURILOR

##### · Caracteristici principale ale funcțiilor din zona studiată

**DISCONTINUITATE** Programele arhitecturale de locuire colectivă împreună cu cele de locuire individuală și cu cele pentru clădiri industriale și ex-industriale se întrepătrund fiind separate fizic doar în anumite zone de artere de circulație. Cvartalele sunt ocupate în proporții diferite de aceste funcțiuni. Ținând cont de funcțiunile cvartalelor adiacente străzii A.Demetriade, locuire colectivă, zona studiată în prezenta documentație trebuie să susțină aceleași funcțiuni - locuire colectivă, servicii, comerț.

##### · Relaționări între funcțiuni

În prezent, diversele funcțiuni sunt despărțite de artere de circulație sau de împrejurimi private, producând o relaționare precară între zona de locuire colectivă, zonele destinate locuirii individuale și zonele cu destinație comerț și servicii (zone verzi neamenajate, neîngrijite, circulații auto nedefinite și neasfaltate).

Studiul de față propune redefinirea celor 3 străzi (strada Zimbrului, strada E.Baader și strada A.Demetriade) crearea unui pol cu funcțiunile Locuire Colectivă – Comerț – Servicii și crearea de zone verzi amenajate destinate utilizării comunității.

##### · Asigurare servicii în conformitate cu caracteristicile zonei

Zona studiată propune reluarea pattern-ului cvartalurilor adiacente (mix locuire și servicii) cu o creștere a ponderii acestora spre limita de vest.

##### · Asigurare spații verzi

Spațiile verzi amenajate (parc/loc de joacă pentru copii) reprezintă 20% din suprafața parcelei.



· **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

· **Principalele disfuncționalități**

- Rețele de trafic auto dimensionate necorespunzător
- Rețele de trafic insuficiente
- Spații verzi neamenajate și insuficiente
- Funcțiuni mixte dezorganizate și insuficient dimensionate

## 6. ECHIPAREA EDILITARĂ

· **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale — după caz)**

Zona studiată nu este echipată edilitar corespunzător, nefiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale la debitele necesare funcționării în condiții optime a funcțiilor propuse prin prezenta documentație.

· **Principale disfuncționalități**

Zona studiată nu este asigurată cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediata vecinătate iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

## 7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr . 214/RT/1999) — MLPAT (nr . 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

· **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Terenul propus ca amplasament este momentan lipsit de construcții cu calități arhitectonice deosebite, putând fi caracterizat ca teren natural.

· **Evidențierea riscurilor naturale si antropice**

Nu e cazul.

· **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

· **Evidențierea potențialului balnear și turistic - dupa caz.**

Nu e cazul.

**Din studiul intocmit în raport cu amplasarea funcțiilor mixte, rezultă că nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.**

### Protecția calității apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

### Protecția calității aerului

Terenul fiind în intravilanul localității Timișoara, calitatea aerului este bună, lipsind elementele



de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru clădirile ce urmează a fi edificate, va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu GPL, amplasate în interior apartamente și echipate cu senzori și coșuri de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;

STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;

Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

### **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Construcțiile propuse prin prezenta documentație nu produc zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului.

### **Protecția solului și subsolului**

Construcțiile propuse prin prezenta documentație nu implică operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului. Se vor respecta normele tehnice în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației în execuția tuturor lucrărilor de construcție.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Deșeurile produse de aceste obiective vor fi preluate de societatea de salubritate agrementată și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localității.

În timpul execuției obiectivelor, materialele se vor depozita în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

În timpul lucrărilor de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămase din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi indicate de primărie.

### **Gospodărirea substanțelor toxice**

Nu este cazul.

### **Gestionarea ambalajelor**

Nu este cazul.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire și de prestări servicii și dotări publice, cât și pentru a aduce un aport îmbunătățirii calității aerului se vor amenaja spații verzi de 20% pe parcela amenajată, unele cu caracter public iar altele cu caracter semiprivat.

## **8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

· **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.**

Deoarece această zonă a localității a fost și este caracterizată prin suprafețe de teren neconstruite, în prezent se constată o creștere a interesului privind utilizarea intensivă a acestor terenuri pentru locuințe colective, funcțiuni de servicii și comerț.

De asemenea, în opinia administrației publice locale, zonele analizate de noi sunt propuse pentru intervenții funcțiuni mixte.

· **Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ**

Considerăm că amplasarea zonei de locuințe colective, servicii și comerț care se dezvoltă în



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Faza: AVIZ C.T.A.T.U.  
Beneficiar: S.C. ARED MANAGEMENT S.A.  
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA  
Colectiv proiectare: Proiectant General \_specialitate urbanism  
Proiectant Colaborator \_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.  
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

G.C.ARCHITECTS

direcția unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare este o situație de normalitate cât și una de necesitate.

## 9. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 9.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările în zona studiată rezultă oportunitatea intervențiilor de a include zona studiată în circuitul zonelor de locuințe colective, servicii și comerț.

### 9.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, aflat în curs de elaborare, Etapa 3, astfel:

- o Prevederea redimensionării străzii A.Demetriade – noua lățime 53.00m
- o Prevederea redimensionării străzii E.Baader – noua lățime 23.00m
- o Prevederea prelungirii și redimensionării străzii Zimbrului – noua lățime 20.00m
- o Corelarea străzilor Zimbrului și A.Demetriade
- o Dezvoltarea rețelelor de utilități

### 9.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere că toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor plantate de protecție.

### 9.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile Planului Urbanistic General în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră și accese noi pe artere existente menite să asigure accesul facil în zonă.

### 9.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### ZONIFICARE ZONĂ MIXTĂ

#### RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALE – ZONĂ MIXTĂ

BILANȚ TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ AMPLASAMENT	29597	100%	29597	100%
ZONĂ OCUPATĂ CU CLĂDIRI				
LOCUINȚE, SERVICII, COMERȚ	-	-	max 14798	max 50%
ZONĂ PARCĂRI, CIRCULAȚII AUTO,				
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	cca 8879	cca 30%
ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	min 5920	min 20%

PUZ LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ



G.C.ARCHITECTS

POT maxim 50%

CUT maxim 2.8

Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Faza: AVIZ C.T.A.T.U.

Beneficiar: S.C. ARED MANAGEMENT S.A.

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Colectiv proiectare: **Proiectant General \_specialitate urbanism**

Proiectant Colaborator \_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.

S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

**Interdicție: Nu se vor construi clădiri cu curte interioară închisă pe toate cele patru laturi.**

Ulterioare modificări se pot înregistra prin intermediul documentațiilor PUD aprobate de Primăria Municipiului Timișoara.

Întocmit  
arh. Nagy Vizitiu