

## **FOAIE DE CAPĂT**

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

**NR. PROIECT:**  
17 / 2017;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, Splaiul Peneș Curcanul, nr. 6, jud. Timiș, C.F. 414394, 414390, 414388, 411836,  
407229, 414385, 414378 și 414372

**BENEFICIAR:**  
S.C. 2AD SMART CREATION S.A.

**FAZA DE PROIECTARE:**  
AVIZ DE INIȚIERE

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

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

**DATA:**  
APRILIE 2018

# MEMORIU NONTEHNIC

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

<b>Denumirea lucrării</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII ȘI BIROURI
<b>Beneficiar</b>	S.C. 2AD SMART CREATION S.A.
<b>Amplasament</b>	Timișoara, Splaiul Peneș Curcanul, nr. 6., jud. Timiș, C.F. 414394, 414390, 414388, 411836, 407229, 414385, 414378 și 414372
<b>Număr proiect</b>	17/2017
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM SRL
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. - Etapă 2
<b>Data elaborării</b>	APRILIE 2018

---

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuire colectivă, servicii, birouri și parcaje colective** pe terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, pe strada Splaiul Peneș Curcanul.

### 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. "Malurile Canalului Bega Timișoara" aprobat prin HCL 27/26.01.2010
- P.U.Z. ZONĂ ILSA TIMIȘOARA
- P.U.D. Construire supermarket LIDL
- Studiu 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. 1371/04.04.2017.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 29, 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. "Malurile Canalului Bega Timișoara" aprobat prin H.C.L. 27/26.01.2010***

Pe o suprafață de 183 ha. de studiu se propune reabilitarea malurilor canalului Bega. În zona P.U.Z.-ului propus prin prezenta documentație se propune modificarea funcțiunilor industriale dezafectate într-o zonă cu funcțiuni mixte, locuire colectivă / servicii.

***P.U.Z. ZONĂ ILSA TIMIȘOARA***

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni diverse, cu regim de înălțime variabil pe zone: de la P / Hcornișă= 5 m, la P+4E+2Er/ Hcornișă= 21 m, la P+12E / Hcornișă= 40 m, la P+16E / Hcornișă= 52 m, respectiv până la P+20E / Hcornișă= 65 m, cu P.O.T. Max. de 70%, C.U.T. de 4.0, pe un teren în suprafață de 53232 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 și a poziționării în vecinătatea unor zone cu locuire și funcțiuni complementare existente și a oportunității refuncționalizării unor zone ce sunt în stadiu de degradare și afectează vizual și moral mediul înconjurător acestora.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcelele studiate se situează în zona centru est a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform PUG Timisoara cu RLU aferent UTR nr. 29 - subzona unitatilor industriale existente .Vecinatatile terenului studiat sunt alcatuite din zone pentru locuinte, functiuni complementare, servicii și parcele industriale nefunctionale.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : imobile locuire și servicii cu regim de înălțime de P, P+1E existente;
- la sud : incinta P.U.Z. "Malurile Canalului Bega Timișoara" aprobat prin H.C.L. 27/26.01.2010;
- la vest : imobile industriale dezafectate cu regim de înălțime P, P+3E existente;
- la est: P.U.D. Construire Supermarket LIDL.

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

Terenul studiat (liber și cu construcții) cu o suprafață totală de 24217 mp., este compus din 8 parcele aflate în proprietatea S.C. 1 IUNIE S.A. și indentificate prin C.F. nr. 414390 având o suprafață de 24 mp, C.F. nr. 414388 având o suprafață de 65 mp fără înscrieri privitoare la sarcini și C.F. nr.414394 având o suprafață de 5962 mp, C.F. nr. 411836 având o suprafață de 4514 mp, C.F. nr. 414385 având o suprafață de 1492 mp, C.F. nr. 414378 având o suprafață de 3010 mp, C.F. nr. 414372 având o suprafață de 5592 mp cu drept de ipotecă în favoarea BCR S.A. respectiv C.F. nr. 407229 având o suprafață de 3558 cu drept de ipotecă în favoarea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA.

### **Circulația**

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din bulevardul Simion Bărnuțiu, de pe strada Splaiul Peneș Curcanul și de pe strada Samuil Micu.

### **Ocuparea terenurilor**

În prezent zona studiată are funcțiune industrială. Pe teren există construcții pentru activități productive: hale de producție, magazii, 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 și servicii între terenul studiat și strada Simion Bărnuțiu;
- hale industriale nefuncționale între terenul studiat și piața Badea Cârțan;
- supermarket Lidl și hale dezafectate visavi pe strada Samuil Micu.

## **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 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, birouri și parcaje colective** 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 prin H.C.L. 107/2014 )

În prezent funcțiunea zonei este industrială amplasată limitrof unor zone cu locuinre și servicii, 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, comerț, servicii și birouri.

Conform etapei a III-a PUG Timișoara, terenul este încadrat în zona RiM (ZONĂ INDUSTRIALA RESTRUCTURABILĂ - ZONĂ MIXTĂ): „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 străzile Samuil Micu și Splaiul Peneș Curcanul și accesul cu sens unic de ieșire spre strada Simion Bărnuțiu.

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 24217 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuire colectivă, servicii, birouri și parcaje colective**.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru parcaje colective, cu regim de înălțime maxim **2S+P+6E**

Realizarea unei zone pentru locuire, cu posibilitatea amplasării și a funcțiilor complementare (birouri, comerț, servicii) acestora la parter, cu regim de înălțime maxim **S+P+18E**

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

#### **Indici urbanistici**

Pentru zona de **căi de comunicație rutieră și amenajări aferente** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 50 %**

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

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zonă este **2S+P+9E**.

Pentru zona de **locuinre, comerț și servicii la parter** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

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

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

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zonă este **S+P+18E**.

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

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

Prin utilizarea funcțiunilor mixte se pot asigura și dotările necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse și cu imobilele de locuire existente în vecinătate, prin crearea unui centru de cartier, având ca scop final o dezvoltare naturală, organizată a clădirilor ce urmează a fi ridicate pe situl propus.

### **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 și diverse funcțiuni economice sau sociale.

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

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurile ce vor fi în domeniul public sau privat al primăriei. În acest sens sunt prevăzute terenuri în vederea amenajării accesului..

Obiective de utilitate publică propuse sunt: drumurile și rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare), care vor deveni publice după realizare.

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.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU