

**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ETC.), PARCĂRI LA SUBSOL/SOL ȘI MULTITETAJATE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, MOBILIER URBAN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE TOTEM ȘI SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, DEVIERE REȚELE UTILITĂȚI, AMENAJARE ȘI RECONFIGURARE ACCESURI, SEMNALIZARE ȘI SEMAFORIZARE RUTIERĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE, ALIPIRE PARCELE**

Str. Garii, nr.1, TIMISOARA, JUD. TIMIS



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## FOAIE DE CAPAT

---

**DENUMIRE PROIECT: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ETC.), PARCĂRI LA SUBSOL/SOL ȘI MULTITAJATE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, MOBILIER URBAN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE TOTEM ȘI SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, DEVIERE REȚELE UTILITĂȚI, AMENAJARE ȘI RECONFIGURARE ACCESURI, SEMNALIZARE ȘI SEMAFORIZARE RUTIERĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE, ALIPIRE PARCELE**

AMPLASAMENT:	STR. Garii, NR.1, TIMISOARA, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	56.241 MP
BENEFICIAR:	PK AUBURN S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	SUBCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2607.05.7
DATA:	06.07.2021



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

---

**PROIECTANT GENERAL:**

**SUBCONTROL S.R.L.**

**JUR. RUXANDRA BADESCU**

**ARH. RADU D. RADOSLAV**

**ARH. OANA JOSAN**



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## **BORDEROU**

---

### **PIESE SCRISE**

---

Surse documentare

Date despre zona

- Incadrare in zona
- Caracterul zonei si situatia existenta pe teren
- Accesibilitate
- Situatia juridica a terenului
- Echipare edilitara
- Disfunctionalitati

Propuneri de dezvoltare urbanistica

- Concluzii ale studiilor fundamentare
- Prevederi ale P.U.G.
- Valorificarea cadrului natural
- Zonificare, indici urbanistici, bilant teritorial
- Dezvoltarea echiparii edilitare

Concluzii

### **PIESE DESENATE**

---

Plan de incadrare	2000
Studiu cvartal	2001
Analiza situatie existenta	2002
Reglementari urbanistice	2003
Scenariu exemplificativ de mobilare. Vizualizare 3d	2004



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## MEMORIU EXPLICATIV

---

### 1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației a fost luat în calcul:

- Planul Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007

### 2. DATE DESPRE ZONA

#### 2.1. Incadrarea în zona

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe terenul fostei fabrici ELBA, cu acces principal din str. Garii și din Splaiul Nicolae Titulescu.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea unei suprafețe de 56.241 mp identificată în planșa anexă "2002 – Analiza situație existentă"..

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la **NORD** - str. Garii (drum 4 benzi și tramvai/clădire Gara de Nord), locuire individuală, servicii, comerț, parțial teren proprietatea ELBA)
- la **SUD** - Splaiul N. Titulescu/canal BEGA, spații locuire proprietăți private, Fabrica de Tigari, Palatul Gemeinhardt,
- la **EST** - Proprietăți private/clădiri (locuire individuală, servicii, comerț, industrie), parțial teren proprietatea ELBA
- la **VEST** - Proprietate privată/clădiri (locuire colectivă P+8E, servicii și comerț), Fabrica de Tigari

#### 2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Terenul reglementat este inclus în UTR 3 - zona unități industriale în Planul Urbanistic General Municipiul Timișoara în vigoare.

Fabrica a luat ființă în 1921, funcționând inițial ca fabrică de componente pentru corpuri de iluminat și baterii, sub numele de "Uzinele DURA". După 1948 fabrica a fost naționalizată și a devenit parte a grupului Electrobanat, producând mai departe elemente de iluminat, faruri și lămpi auto.

În urma cu câțiva ani, fabrica și-a mutat producția în Parcul Industrial Freidorf, iar în 2017 a început demolarea clădirilor din incintă.

Terenul reglementat este parțial liber de construcții, rămânând o singură clădire - fosta grădiniță a fabricii.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



### 2.3. Accesibilitate

Terenul reglementat este accesibil din toate strazile existente care formeaza cvartalul, anume: str. Garii pe latura nordica, Splaiul Nicolae Titulescu de pe latura sudica a cvartalului, de pe Bd. Gh. Pop de Basesti pe latura vestica, precum si de pe Bd. General Ion Dragalina de pe latura estica. Toate aceste puncte de acces se regasesc de regula la mijlocul laturilor cvartalului.

### 2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul reglementat face parte din urmatoarele parcele de teren care in prezent sunt incluse in proprietatea ELBA S.A.:

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafata (mp)	Total (mp)
CF 451145, nr. cad. 451145	ELBA S.A.	49.897 (face parte din CF 451145 in suprafata totala de 59.772mp)	56.241
CF 428158, nr. cad. 428158		1.527	
CF 428155, nr. cad. 428155		135	
CF 428157, nr. cad. 428157		2.151	
CF 427892, nr. cad. 427892		469	
CF 427893, nr. cad. 427893		594	
CF 427996, nr. cad. 427996		1.468 (face parte din CF 427996 in suprafata totala de 1.599mp)	

Suprafata de 49.897 mp aferenta CF 451145 (care are o suprafata totala de 59.772 mp) face obiectul antecontractului de vanzare – cumparare incheiat in favoarea PK AUBURN S.R.L. Restul suprafetei de 9.870 mp din CF 451145 face obiectul antecontractului de vanzare – cumparare incheiat in favoarea LIDL ROMANIA SCS, urmand a fi reglementata printr-o documentatie separata de urbanism. Pentru clarificare, parcela cu CF 451145 urmeaza a fi dezmembrata astfel incat Terenul reglementat sa fie delimitat de suprafetele de teren care nu fac obiectul prezentei documentatii.

Suprafata de 1.468 mp aferenta CF 427996 (care are o suprafata totala de 1.599 mp) face obiectul antecontractului de vanzare – cumparare incheiat in favoarea PK AUBURN S.R.L si obiectul Terenului reglementat. Pentru clarificare, parcela cu CF 427996 urmeaza a fi dezmembrata astfel incat Terenul reglementat sa fie delimitat de suprafetele de teren care nu fac obiectul prezentei documentatii.

**CF 428155, CF 427892, CF 428157, CF 427893, CF 428158- - au notate promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea P.K. AUBURN S.R.L.**



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## **2.5. Echipare edilitara**

### **2.6. Utilitatile se afla la limita de proprietate. Disfunctionalitati**

- Functionale: in stadiul actual, tinand cont de faptul ca terenul este nefolosit, nu exista zone de spatiu verde amenajat;
- Potentialul nevalorificat al sitului industrial, pozitionat in apropierea arterelor principale de circulatie genereaza disfunctionalitati la nivelul intregului oras.
- Zona periferica din partea de vest a orasului este defavorizata din punct de vedere al ofertei de servicii si comert necesare, fiind in acelasi timp o zona cu densitate relativ scazuta a populatiei datorita preponderentei locuintelor individuale.
- Configuratia prospectului strazilor existente nu corespunde necesitatilor impuse de un mediu urban prietenos: trotuare suficient de late si comode, piste sigure pentru biciclisti, spatii verzi ample si vegetatie inalta care sa umbreasca traseele pietonale, zona carosabila definita astfel incat sa nu se creeze relatii conflictuale cu traseele oamenilor si cele dedicate transportului alternativ – biciclete, trotinete, role, etc.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism nr. 1267/07.05.2021, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

In PUG-ul actual, Terenul reglementat este inclus in UTR 3 - zona unitati industriale.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se propune punerea in valoare a cadrului natural existent, dar in mod special, dezvoltarea unei retele interconectate de spatii verzi care sa respecte caracteristicile naturale ale climei si reliefului specific.

Astfel, se prevad spatii verzi in procent de minim 20% din toata suprafata reglementata.

### **3.4. Zonificare - Indici urbansitici, Bilant teritorial**

Restructurarea acestei unități industriale are ca scop transformarea ei în teritoriu urban cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi, etc. - net determinate.

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:



## SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Divizarea parcelei pe directia N-S, printr-o cale de circulatie pietonala si velo, in vederea imbunatatirii accesibilitatii intre cele doua zone ale orasului, traversand canalul Bega si infrastructura feroviara;
- Definirea acceselor auto in parcare subterana/supraterana, care sa eficientizeze accesul in/din cartierul nou propus;
- Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este de minim de 6,0 m ;
- Retragera minima obligatoriu a cladirilor fata de limitele de fund ale parcelelor este de minim 10,0m;
- Zonificarea functionala rezultata, avand in vedere caracterul vecinatatilor si tipologia prospectelor stradale existente;
- Asigurarea intr-un sistem centralizat de alimentare cu apa si a canalizarii pentru viitoarea lotizare;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru intreaga zona reglementata: alimentare cu energie electrica, alimentare gaz.

Funcțiunea propusa pentru aceasta investitie este o funcțiune mixta, incluzand locuinte colective si funcțiuni complementare, birouri, spatii comerciale etc. Se estimeaza un numar de maxim 2250 unitati locative. Numarul de parcuri se va calcula conform normativelor locale in vigoare.

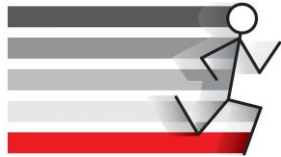
Indici urbanistici maximi	Existent	Propus
Suprafata teren propusa spre dezmembrare	56.241	56.241
P.O.T.	1.16%	70%
C.U.T.	0.03	3.6
Regim de inaltime	P+4E	2S+P+10E+11Dx+ETH
H maxim		45,0 m
Zone verzi (la sol si acoperis inierbat)	0%	20%

### 3.5. Acces auto si pietonal

Prin propunerile din cadrul P.U.G. Timisoara in curs de aprobare, profilul strazii Garii se propune sa se amenajeze conform Profil Transversal Tip 14. Splaiul Nicolae Titulescu se propune a se amenaja respectand Profilul Transversal Tip 60, strada Gheorghe Pop de Basesti se propune a se amenaja respectand Profilul Transversal Tip 62 iar bulevardul General Ion Dragalina se propune a se amenaja respectand Profilul Transversal Tip 6.

Parcajele necesare pentru acest ansamblu de constructii rezidentiale, servicii, comerciale, de birouri, etc., se propun a se amenaja pe parcela studiata cu accesuri din strazile aferente Terenului reglementat.





**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Se vor amenaja drumuri de acces la nivel doar pentru accesele in parcare pentru a limita impactul negativ al autovehiculelor asupra calitatii formei si aspectului spatiului public urban generat intre cladiri.

Organizarea zonelor publice urmareste definirea unor trasee care sa faciliteze si sa incurajeze circulatia pietonala si alternativa (biciclete, trotinere sau altele) in cadrul intregii zone studiate.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz, si curent- din str. Garii si/sau Splaiul N. Titulescu. Se va studia si posibilitatea racordarii la reseaua de termoficare in masura in care aceasta poate sa asigure necesarul pentru proiectul ce va fi realizat pe terenul reglementat. Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate.

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

Investitiile propuse prin prezenta documentatie vor fi suportate de catre beneficiarul PUZ-ului..

## **4. CONCLUZII**

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona cu functiuni mixte propusa se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Prin reconversia platformei industriale ELBA, se elimina disfunctionalitatile existente si se creste calitatea vietii in zona studziata. Consideram ca noile functiuni propuse sunt oportune dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. Radu D Radoslav