

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONA MIXTĂ LOCUIRE SI SERVICII  
Timișoara, str. Gr. Alexandrescu  
S.C. SPRING AGENCY s.r.l.

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

# **PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA MIXTĂ LOCUIRE SI SERVICII STR GRIGORE ALEXANDRESCU, TIMIȘOARA**

Beneficiar: **S.C. SPRING AGENCY s.r.l.**  
Timișoara

Amplasament: Timișoara, județul Timiș  
Str. Grigore Alexandrescu

Proiectant: **S.C. PILOT TEAM s.r.l.**  
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Faza de proiectare : P.U.Z.

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONA MIXTĂ LOCUIRE SI SERVICII**

**BENEFICIARI : S.C. SPRING AGENCY s.r.l.**

**AMPLASAMENT : Str. Gr. Alexandrescu, TIMIȘOARA**

**NUMĂR PROIECT : 14.04/175/2018**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORĂRII : Noiembrie 2021**

#### 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 mixte, pentru locuire și servicii, în zona Calea Torontalului – str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, județul Timiș.

#### 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. „ZONĂ MIXTĂ”, Calea Torontalului FN, Timișoara, județul Timiș aprobat prin HCL nr. 255/2017
- 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

#### Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 17, conform Planului Urbanistic General.

În prezent zona studiată are funcțiune de zonă de instituții publice și servicii – parțial, respectiv zonă propusă pentru spații verzi, cu interdicție temporară de construire.

S-au aprobat mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire colectivă sau funcțiuni mixte, unele fiind în fază de implementare:

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

**P.U.Z. Locuințe colective si servicii - HCL 394/2014 - regim de inaltime S+P+4E+Er,**  
P.O.T.=max.40%, C.U.T.=max. 2,0

ZONA MIXTĂ LOCUIRE SI SERVICII

Timișoara, str. Gr. Alexandrescu

S.C. SPRING AGENCY s.r.l.

**P.U.D. Locuințe individuale – HCL 85/2004 - regim de inaltime P+2E, P.O.T.=max.35%,**  
C.U.T.=max. 1,0

**P.U.Z. în curs de aprobare /Avis de oportunitate 31/17.05.2018 „Dezvoltare Zonă Mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comerț”, Timișoara, Calea Torontalului (DN6)” - regim de inaltime S+D+P+12E, P.O.T.=max.35 - 55%, C.U.T.=max. 2,5**

### Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord - vest a municipiului Timișoara, în zona Calea Torontalului, cu front pe str. Grigore. Alexandrescu (Inel 4).

### Date C.F.

Terenul care face obiectul documentației este proprietatea SPRING AGENCY s.r.l. și are suprafața totală de 18.600 mp, fiind constituit din următoarele parcele:

Nr	C.F. nr.	Nr. cad.	Proprietar	Suprafață (mp)
1	433588	433588	SPRING AGENCY s.r.l.	5300
2	433592	433592	SPRING AGENCY s.r.l.	5000
3	433613	433613	SPRING AGENCY s.r.l.	8300
<b>Total teren studiat :</b>				<b>18600</b>

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: teren proprietate privată: nr.cad. 445437, nr.cad. 421741
- la est: incinta viitorului Spital Municipal nr.cad. 446654, 446655
- la sud: str. Grigore Alexandrescu și Hcn 557
- la vest: teren proprietate privată nr. Cad. 433600 și Hcn 557

### Circulația

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

### Ocuparea terenurilor

Pe teren nu există construcții.

Fondul construit existent în zonă:

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din locuire colectivă, individuală și funcțiuni complementare, în zonă de sud a străzii Gr. Alexandrescu.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În perspectiva urbanizării intense a zonei adiacente principalelor artere de circulație: Calea torontalului și strada Grigore Alexandrescu și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective, servicii, birouri** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### 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). Conform P.U.G. amplasamentul studiat este situat în zonă de instituții publice și servicii –

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

parțial, respectiv zonă propusă pentru spații verzi, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

ZONA MIXTĂ LOCUIRE SI SERVICII

Timișoara, str. Gr. Alexandrescu

S.C. SPRING AGENCY s.r.l.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este parțial încadrat în:

**Is\_A** // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- Reglementări:

- înălțimea maximă la cornișă 20 m, regim de înălțime 3S+P+4+R

- **POT maxim = 60-75%, CUT maxim = 2 -2,2**

și parțial încadrat în

**UM3** // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

- Reglementări:

- înălțimea maximă la cornișă 28 m / 35 m, regim de înălțime (1-3S)+P+6E/8E+1R

- **POT maxim = 40-50%, CUT maxim = 2,1 -2,4**

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.

### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul este delimitat la nord de teren proprietate privată: nr.cad. 445437, nr.cad. 421741, la sud de strada Gr. Alexandrescu – Inelul IV de circulație, Hcn 557, la est de incinta viitorului Spital Municipal (nr.cad. 416654, 416655), la vest de teren proprietate privată nr. Cad. 433600 și Hcn 557.

### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

#### Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 18600 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare.**

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective și servicii, cu posibilitatea amplasării și a funcțiilor complementare acestora.

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.

### 3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru zona mixtă: **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 40 %**

**CUT max = 3,5**

**Regim max de inaltime S+P+11E+Er / Sz 1**

**Înălțime maximă a clădirilor = 41m** - față de cota +0,00

**= 43m** - față de cota teren natural

**Hc = 38 m**

**Regim max de inaltime S+P+9E+Er/ Sz 2**

**Înălțime maximă a clădirilor = 35 m** - față de cota +0,00

**= 37m** - față de cota teren natural

**Hc = 32 m**

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONA MIXTĂ LOCUIRE SI SERVICII  
Timișoara, str. Gr. Alexandrescu  
S.C. SPRING AGENCY s.r.l.

**Zone verzi pe parcela: minim 15%**

**4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

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

Un alt acces se propune pe latura de nord a terenului, printr-un drum dezvoltat în cadrul PUZ-ului adiacent - în etapa 2, după urbanizarea terenurilor învecinate

În incinte se prevăd 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 / comerț

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

**5. Integrarea investiției în zonă**

Prin urbanizarea sitului studiat se va completa dezvoltarea funcțiilor de-a lungul Inelului 4 și se va asigura rezervarea terenului pentru extinderea acestuia la 4 benzi.

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

**6. Consecințe economice și sociale**

Procesele de reconversie și urbanizare 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.

**7. Categoriile de costuri**

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția a fost neutilizat. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi de rețele.

Toate costurile privind extinderile de rețele și branșamentele 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