



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 NON TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ Plan Urbanistic Zonal- Proiect imobiliar mixt-
Locuire colectivă și servicii
Nr. Proiect _____ 2606.05.7
Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Beneficiar _____ CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Data elaborării _____ Decembrie 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Proiect imobiliar mixt- Locuire colectiva si servicii”, județul Timiș, Municipiul Timișoara, Bd. Circumvalatiunii nr.4, în intravilan, format din 3 parcele (CF 451893, CF 451894, CF 451895), a fost întocmită la comanda beneficiarului CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, comerț și servicii, birouri etc., pe terenul situat în intravilanul localității Timișoara, Bd. Circumvalatiunii nr.4.

Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 34.638 mp.

Terenul reglementat este format din următoarele parcele de teren, care sunt în proprietatea beneficiarului CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.

Suprafața de 5.338 mp aferentă CF 451893 (care are o suprafață totală de 29537 mp) urmează a fi dezmembrată prin prezenta documentație și intră sub incidența reglementărilor PUZ-ului aprobat prin HCL 130/2010. Pentru clarificare, parcela CF 451893 urmează a fi dezmembrată astfel încât terenul reglementat să fie delimitat de suprafețele de teren care nu fac obiectul prezentei documentații.



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



Nr. C.F. / Nr. cad	Suprafață conform CF (mp)	Din care se reglementeaza	Proprietar
CF 451893, nr. cad. 451893	29.537	24.199	SOCIETATEA CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.
CF 451894, nr. cad. 451894	1.776	1.776	
CF 451895, nr. cad. 451895	8.663	8.663	
TOTAL	39.976	34.638	

Terenurile sunt în intravilan și au categoria de folosință de curți-construcții.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată

Potrivit prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: terenul este situat în UTR 13- Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/Schimbare de funcțiune. Teren situat în zona de protecție a căilor ferate.

Potrivit prevederi P.U.Z. aprobat prin HCL 130/2010 terenul are funcțiunea de comerț, birouri și rezidențial, care are următorii parametri maximi admisi:

POT 60%

CUT 3.5

Potrivit prevederi PUG Timișoara 2012, aflat în curs de avizare: terenul se află în zona **RIM_C: Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-Zonă mixtă**

POT între 40%- 85%, CUT între 2- 4.5, zona verde 25%, h max- (1-4S)+P+19 E (70m).

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1.1. EVOLUȚIA ZONEI

1.1.1. Date privind evoluția zonei

Scurt istoric

Înainte de 1900 parcela studiată făcea parte din terenul extravilan cultivat, fiind traversat și de canale ale Begăi. O dată cu apariția căii ferate, în zonă încep să se dezvolte cartierul muncitoresc industrial, iar parcela apare în harta din 1936 liberă de construcții dar cu intenția de a fi parcelată prin continuarea străzii Chiajna și a străzii ce putea unii fosta Piață Brașov de Calea Bogdăneștilor. O dată cu industrializarea zonei, aici începe să se dezvolte platforma de producție textile ocupând situl cu diverse construcții industriale, depozite și



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



platforme. O dată cu privatizarea platformei industriale clădirile încep a fi abandonate, vândute sau demolate, pierzându-și utilitatea. Mai mult, dezvoltarea urbană a vecinătăților determină modificarea raportării asupra sitului, în sensul în care fosta platformă industrială nu se mai află la exteriorul orașului, ci în centrul acesteia. Din acest motiv în PUG-ul din 1991, terenul apare cu hașură de restructurare. În planul de amenajare a teritoriului din 1997 zona studiată apare ca și spațiu verde/de agrement, urmând ca în PUG-ul din 1998 să reapară ca zonă industrială propusă spre refuncționalizare.

În 2010 se elaborează un PUZ care prevede o zonă de servicii și locuire colectivă cu un POT de 60%, un CUT de 3.5 și o zonă verde de 25% cu un regim de înălțime de maxim S+D+P+14E. Pe terenul studiat, nu s-a executat niciunul dintre aceste planuri, realizându-se între timp o benzinărie în extremitatea sudică a parcelei ce în 2014 este dezafectată. În 2010, cu ocazia elaborării PUD-ului LIDL pe parcela vecină din nord, se realizează strada Nouă ce continuă fosta strada Doamna Chiajna.

În 2020 s-a demarat un plan urbanistic zonal, aflat în curs de avizare, pentru un alt proiect imobiliar mixt- un magazin/showroom Mobexpert spre Bd. Circumvalațiunii, colț cu str. Noua și două cladiri rezidențiale S+P+12E pe str. Noua, vis-a-vis de Lidl.

Situația existentă a terenului

Terenul reglementat este liber de construcții.

1.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona se caracterizează prin parcelarea de mari dimensiuni rezultată din ocuparea anterioară a terenurilor de amplasamente industriale. Raportarea parcelelor este introvertită, în sensul în care nu se raportează la trama stradală, construcțiile fiind organizate anterior pe parcele după necesitățile funcționale, fără a respecta un aliniament coerent. Prin sistarea activităților industriale, terenurile au fost curățate în mare parte de clădiri, echipamente și platforme. Fostele legături cu calea ferată au fost dezafectate o dată cu proiectul de sistematizare a căii ferate, aceasta aflându-se în prezent la o cota superioară față de cota Bdului Circumvalațiunii.

1.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat, iar o regenerare urbană coerentă a terenului poate impacta pozitiv întreaga vecinătate. Prin ocuparea terenului dezafectat s-ar îmbunătăți estetica generală a zonei și s-ar realiza facilități pentru utilizatori în centrul orașului, având impact pozitiv asupra nevoilor populației, dar și asupra necesităților de deplasare. Creșterea siguranței și securității în zonă este o prioritate, motiv pentru care introducerea pe parcele a funcțiunilor mixte ce asigură utilizarea 24/7 a zonei este necesară pentru asigurarea confortului urban. De asemenea, amenajarea spațiului verde va aduce beneficii ecologice și estetice întregii zone, completând rețeaua de spații verzi ale orașului prin accesibilizarea unei suprafețe verzi ce în momentul de față nu se poate folosi.



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



1.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe str. C. Circumvalațiunii nr. 4.

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

- la NORD - Strada C. Brediceanu/ terenuri proprietate privată, cu clădiri de locuit și servicii
- la SUD - INCUBOXX/ Calea ferată (proprietate CFR)
- la VEST- C. Circumvalațiunii/ Supermarket Lidl/ PUZ în lucru DOMUS MEX (showroom Mobexpert și locuire colectivă)
- la EST - Calea ferată- proprietate CFR

1.3. OCUPAREA TERENURILOR

1.3.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În prezent funcțiunea terenului este una mixtă, dată de PUZul avizat prin HCL130/2010, cu regim de înălțime de S+D+P+14E, POT 60%, CUT 3.5, spații verzi 25%. În vecinătate există tot funcțiuni mixte- un magazin Lidl, o clădire de birouri (INCUBOXX), Liceul Tehnic Henri Coanda, clădiri rezidențiale P, P+1 spre str. Brediceanu și PUZ în lucru funcțiune mixtă (showroom și locuire colectivă) pe latura vestică.

1.3.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent, terenul reglementat nu cuprinde clădiri, platforme și nici zone verzi amenajate.

1.3.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul.

1.3.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona reglementată este bine deservită de serviciile existente în vecinătăți, având la dispoziție numeroase puncte de interes (comerciale, de servicii, culturale etc.) în proximitate.

1.3.5. Asigurarea cu spații verzi:

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.

1.3.6. Principalele disfuncționalități:

În momentul de față terenul și vecinătățile sunt în curs de restructurare, în urma pierderii funcțiunii inițiale de sit industrial. Clădirile folosite pentru industrie s-au demolat, lăsând un teren de mari dimensiuni nefuncțional. Poziționarea terenului în imediata vecinătate a centrului istoric duce la nevoia de a-l dezvolta urbanistic pentru a răspunde nevoilor de



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



creștere ale orașului. Deși poziția reprezintă un real avantaj, lipsa conexiunilor pietonale și velo duce la separarea terenului de polii importanți ai orașului și prin urmare întreg cvartalul devine disfuncțional din punct de vedere al accesibilității. Calea ferată aflată pe limita estică a terenului este considerată o bariera datorită diferenței de nivel, dar și datorită lipsei trecerilor dinspre și înspre centrul istoric.

Zona adiacentă străzii Calea Circumvalațiunii este în continuă dezvoltare, revitalizând vestul orașului. Printre aceste dezvoltări se numără și terenul din vecinătatea vestică a terenului studiat, unde se propune o funcțiune mixtă, locuire colectivă cu regim înalt și servicii, comerț cu acces public.

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat la nivelul întregului cvartal.

1.4. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe Calea Circumvalațiunii, conform avizului de amplasament Aquatim nr. 58957/27.07.2021, există:

- rețea de distribuție apă;
- rețea canalizare;

De asemenea, pe str. care asigură accesul la supermarket-ul LIDL, există rețea de distribuție apă și rețea de canalizare.

În zona studiată, există o linie de medie tensiune care, conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 08553916 / 05.08.2021, poate prelua noii consumatori prevăzuți în prezenta documentație.

De asemenea, str. Brediceanu este echipată cu rețea de distribuție apă, canalizare și rețea de distribuție gaze.

1.5. PROBLEME DE MEDIU

1.5.1. Relația cadru natural-cadru construit

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul plan este liber de construcții. Nu există zone verzi amenajate.

Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

1.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Propunerile prevăzute în această documentație se înscriu în planurile de dezvoltare urbanistică și arhitecturală, după cum s-a arătat mai sus, iar populația din zonă va fi avantajată de rezolvarea disfuncționalităților indicate, precum și de amenajarea zonei studiate.

Realizarea obiectivului propus ar aduce zonei - care actualmente este într-o dizarmonie anacronică cu funcțiunile existente în vecinătate - un element de plus-valoare atât socio-economic, cât și peisagistic și de ordin rutier.



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



Proiectul va parcurge toate etapele de informare și consultare a publicului, conform normelor în vigoare.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

2.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-S-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 13/26.04.2022

-S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1944/15.07.2021 emis de Primarul Municipiului Timișoara.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, a Certificatului de Urbanism și din studiul proiectelor din vecinătate în curs de elaborare, rezultă că, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară elaborarea prezentei documentații P.U.Z. care să înglobeze toate observațiile care reies din cele de mai sus, concluzionând cu o strategie urbanistică holistică, care să potențeze valoarea amplasamentului și să se armonizeze cu vecinătățile.

2.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

Potrivit prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: terenul este situat în UTR 13- Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/Schimbare de funcțiune. Teren situat în zona de protecție a căilor ferate.

Potrivit prevederi PUG Timișoara 2012, aflat în curs de avizare: terenul se află în zona **RIM_C: Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-Zonă mixtă**

2.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există spații verzi amenajate în zona reglementată, în concluzie nu se poate vorbi despre o valorificare a cadrului natural existent pe parcelă, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu noi zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Se propune dezvoltarea unei rețele interconectate de spații verzi prin completarea coridorului ecologic format de-a lungul căii ferate, coridor care are și rol de protecție fonice și vizuale pentru investiția propusă.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 25% spații verzi, care se va împărți astfel: minim 5% spații verzi pe sol natural și 20% spații verzi pe placă. Procentul de 25% de spații verzi se va calcula prin raportare la suprafața întregului teren reglementat ce face obiectul PUZ și va fi realizat integral la construirea întregului proiect ce face obiectul PUZ.

Amplasarea față de liniile de cale ferată a obiectelor din scenariul de mobilitate va ține cont de normele legale în vigoare – Ordonanța de Urgență nr.83/2016 completată și modificată prin Legea 205/2019, HG581/1998 și OMTIC 2031/2021. Toate construcțiile supraterane propuse se află în limitele de implantare, definite prin planșa U03 Reglementări urbanistice-zonificare.



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



2.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea zonelor accesibile publicului urmărește definirea unor trasee care să faciliteze și să încurajeze circulația pietonală și alternativă (biciclete, trotinere sau altele) în cadrul întregii zone reglementate.

Deservirea rutieră a obiectivului studiat urmează a se asigura din strada nou executată care deservește și accesul la magazinul LIDL existent cât și din strada propusă avizată (str. Viena) care va delimita INCUBOXX de DOMUS MEX și care va face legătura și cu str. Brediceanu.

Accesele rutiere la parcarile construcțiilor propuse se vor realiza din strada propusă avizată – strada Viena, care va avea un profil transversal tip de 12.00 m, din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de zone verzi, trotuare și pista velo, conform planului de situație atașat.

- Accesele rutiere pentru construcțiile nr. 2(subsol),3 și 4, vor avea lățimea părții carosabile de $L=6.00\text{m}$ și vor fi racordate la marginea părții carosabile a străzii Viena, cu raze de $R = 6.00\text{ m}$.
- Pentru accesul rutier la parcare de la parter pentru construcția nr. 2, se va folosi accesul rutier avizat care va deservește clădirea Nord One.
- Accesele rutiere pentru construcția nr. 6 vor avea lățimea de $L=6.50\text{m}$ și vor fi racordate la marginea părții carosabile a străzii Viena, cu raze de $R = 6.00\text{ m}$.
- Accesul la parcarile propuse (de la subsol și parter) se realizează atât direct din strada Viena cât și prin rampele interioare proiectate;

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutieră pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

În interiorul parcelelor studiate se vor amenaja în total 995 locuri de parcare.

2.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ– REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

2.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însoțire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**;
- Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999 (a



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



carui valabilitate a fost prelungită în 2002 și ulterior prin mai multe HCL-uri) în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Distanțele față de clădirile din vecinătăți, măsurate între limita zonei de proprietate și fațadele locuințelor/clădirilor vecine, sunt:

- La **nord**: terenul este adiacent străzii Coriolan Brediceanu. Cele mai apropiate clădiri de pe cealaltă parte a străzii sunt dispuse astfel:
 - Un complex comercial, la distanța de 45m
 - Locuințe P+1 la distanța de 64mClădirile aflate între Str. C. Brediceanu și terenul reglementat sunt:
 - O clădire de birouri la distanța de 16m față de teren în sud, și pe limita de proprietate către vest
 - O clădire cu funcțiune de locuit și anexe, P+1 la 12 m distanță
 - O Clădire de comerț și servicii, la 18m distanță
 - O pereche de clădiri cuplate de locuințe, la 20m
- La **sud și est**: terenul se învecinează cu clădiri de locuințe (aflate la o distanță de 47m), Liceul Teoretic Nikolas Lenau (38-57m), corpuri de clădiri aparținând Spitalului de Copii Louis Țurcanu (unități de cazare ale familiilor copiilor internați, fundația copii orfani, ambulator, capelă, birouri administrație, garaje și ateliere etc., la distanțe variind între 40 și 50m, considerând clădirile vecine cele mai apropiate de limita de proprietate), clădiri ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Timiș. Înspre sud-est se află Curtea de Conturi (birouri, administrație) la cca. 64m și o benzinărie, la 47m.
- La **vest**:
 - Clădiri de învățământ și diverse anexe ale Colegiului Tehnic Henri Coandă, cele mai apropiate fiind chiar pe limita de proprietate, într-un caz fiind parțial retrasă la 3m.
 - Un supermarket, la distanță de 10m.
 - Un ansamblu propus printr-un PUZ în lucru, care constă din 2 clădiri de locuințe aflate la 19m distanță (conform propunerii de mobilare actuale ce poate suferi modificări) și un showroom la 61m distanță.
 - Clădire cu birouri și săli de conferință (INCUBOXX), la 33m.

2.5.2. Bilant teritorial

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

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Realizarea unei străzi interioare a zonei reglementate, pentru accesibilizarea terenului
- Organizarea accesului auto



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



- Dezvoltarea noului cartier după principii unitare și în concordanță cu clădirile și funcțiunile cvartalului
- Relaționarea corpurilor propuse la clădiri reper din vecinătăți, permițând perspective inedite către/dinspre oraș
- Completarea și refuncționalizarea țesutului urban al cvartalului prin clădirile propuse
- Crearea unui spațiu public unitar, valoros atât pentru complexul vizat, cât și la nivel de cvartal

Prin prezenta documentație se propun operațiuni cadastrale pe întreaga suprafață de 39.976 mp aferentă CF 451893, CF 451894 și CF 451895 din care se propune spre reglementare suprafața de 34.638 mp. Suprafața de 5338 mp rămasă din CF 451893 rămâne reglementată de P.U.Z. aprobat prin HCL 130/2010.

Funcțiunea propusă pentru această investiție este o funcțiune mixtă, incluzând locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.

Indici urbanistici maximi prin raportare la suprafața întregii zone reglementate prin PUZ	Existent	Propus
Suprafață teren propusă spre dezmembrare prin PUZ	39.976	39.976
Suprafață teren propusă spre reglementare prin PUZ	39.976	34.638
P.O.T.	60%*	50%
C.U.T.	3,5*	3.3
Regim de înălțime	S+D+P+14E+T*	S+P+Mz- 2S+P+12E+Eth
H maxim	-	7,0m- 58,0 m
Zone verzi (sol natural și placa)	25%*	25% - din care minim 5% pe sol natural și 20% pe placa**

*Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 130/2010

**Procentul de 25% de spații verzi, format din minim 5% pe sol natural și 20% pe placă, se va calcula la suprafața întregii zone reglementate, urmând a fi realizat integral la construirea întregului proiect ce face obiectul PUZ.



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



BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT IN P.U.Z.				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Zonă construită	0	0%	17.319	50%
Platforme, accese, parcări	0	0%	8.660	25%
Zone verzi amenajate (min. 5% pe sol si 20% pe placa)	0	0%	8.660	25%
Total teren	34.638	100%	34.638	100%

La nivelul subzonelor, indicii urbanistici sunt:

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONĂ						
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. max. Parter si Mezanin (%)	P.O.T. max. pentru Etaje superioare (%)	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă cu locuire colectivă, comerț servicii și birouri etc.	A_LcM (A.M2)	50	35	3,3	2S+P+Mz+12E+ETH	48
	B_Is (B.M2)			3,1	S+P+Mz	7
	C_LcM (C.M2)			3,3	2S+P+Mz+12E+ETH	58

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ord. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta normele de însorire prevăzute de legislația în vigoare (conf. Cap.I, art.3 OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018).

La amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială se vor respecta prevederile Cap.I, art.4 din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018: platformele pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor amplasa la min. 5m de fațada neprevăzută cu ferestre sau la 10m față de ferestrele locuințelor; spațiile de joacă pentru copii vor fi astfel amenajate încât să evite accidentarea utilizatorilor; spațiile pentru parcarele autovehiculelor vor fi amenajate la min. 5m față de camerele de locuit etc.

La proiectarea clădirilor de servicii se vor respecta prevederile Cap.VI din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018.

2.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare- apă/canal, gaz și curent- din str. Noua și/sau C. Circumvalatiunii și/sau str. Brediceanu, în funcție de soluțiile date de către regiile locale:



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



- Racordarea, prin extindere de rețea, la rețeaua publică de apă și canalizare
- Branșare la rețeaua de energie electrică prin post trafo nou propus
- Alimentare cu gaze naturale din rețeaua publică, prin extindere de rețea
- Se va asigura ventilația conf. normelor în vigoare- naturală și mecanică
- Încălzirea se va realiza în sistem centralizat pe fiecare corp de cladire, dar se va studia și posibilitatea racordării la rețeaua de termoficare publică în măsura în care aceasta poate să asigure necesarul pentru proiectul ce va fi realizat pe terenul reglementat.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate.

Toate soluțiile de echipare edilitară se pot modifica în faze ulterioare ale proiectului de autorizare a construcțiilor propuse.

2.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Sunt prevăzute terenuri din proprietatea privată a beneficiarului, care vor fi rezervate în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică, în vederea realizării continuării strazii Noi, cu ieșire în str. Brediceanu

Obiective de utilitate publică propuse sunt: continuarea strazii Noi până la ieșirea în str. Brediceanu și rețelele edilitare, care vor deveni publice după finalizarea integrală a proiectului ce face obiectul PUZ.

Detalierea obiectivelor de utilitate publică se va realiza în Planul de acțiuni- parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

3. CATEGORII DE COSTURI

Investițiile propuse în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat CITY OF MARA DEVELOPMENT SA.

Investițiile propuse pe terenurile proprietate privată ce urmează a fi trecute în domeniul public (respectiv viitoarea strada) vor fi suportate tot de către beneficiarul PUZului, urmând a fi trecute în domeniul public după finalizarea proiectului ce face obiectul PUZ.

Detalierea investițiilor propuse (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în Planul de acțiuni- parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu 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 și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:



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



- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit:

Specialist RUR: Dipl.Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Iulia Ana Maria Ardelean

Dipl. Arh. Sandra Andrei