

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<u>DENUMIREA LUCRĂRII</u>	<u>ZONĂ MIXTĂ:</u> LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP TERȚIAR (BIROURI, TURISM, ADMINISTRATIVE FINANCIAR BANCARE), INVĂȚĂMÂNT
<u>AMPLASAMENT</u>	Timișoara, strada strada Gloriei nr.11, Eroilor nr.71, Ștefan cel Mare nr.48 și 52, Vărădia
<u>BENEFICIAR</u>	<u>S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.</u> Municipiul Timișoara, Statul Român
<u>PROIECTANT</u>	<u>S.C. PARASITE STUDIO S.R.L.</u> Timișoara, Str. Lev Tolstoi nr.16
<u>DATA ELIBERĂRII</u>	<u>august 2020</u>
<u>FAZA DE PROIECTARE</u>	<u>P.U.Z. - S.O.</u>

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

### 1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Scopul Presentului Studiu de Oportunitate este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în incinta fostei platforme industriale Tehnomet din cartierul Fabric, identificat prin CF nr. 447651, CF nr. 447694, CF nr. 447707, CF nr. 447786, CF nr. 447939, CF nr. 447958, CF nr. 447715, CF nr. 447704, CF nr. 447661, cu o suprafață cumulată de 22.770mp în vederea realizării unei zone mixte urbane.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul revitalizării unei zone postindustriale prin implantarea unei zone mixte cu construcții destinate locuirii colective cu servicii, comerț, birouri și turism.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Caracterul actuală al zonei este unul industrial cu terenuri de categorie de folosință curți construcții, mărginite cu parcele de locuire individuală și servicii.

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de central-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în Zona Fabric, UTR nr. 40, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, zonă de unități industriale.

Conform P.U.G. Nou în curs de avizare - Etapa 3 - prin H.C.L. 428/30.07.2013 terenurile sunt încadrate parțial în RiM - zonă industrială restructurabilă - zonă mixtă și în RrLc - zonă locuințe cu regim redus de înălțime restructurabilă - locuințe colective.

În cadrul cvartalului studiat se constată înnoirirea fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuire colectivă în regim de înălțime mare S+P+8E+2Er – S+P+10E+2Er dar și prezența construcțiilor de servicii, comerț de-a lungul străzii Ștefan cel Mare și bulevardul Eroilor de la Tisa.

Prin documentația de față se propune o zonă cu funcțiuni mixte: de locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ prin reglementarea terenurilor.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

### 1.3.1. DOCUMENTAȚII URBANISTICE

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare aflate în proximitate;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenurile sunt situate în intravilan, în zona central-estică a localității.

Zonele învecinate sunt:

La NORD: - strada Gloriei, Fabrica de Bere;

La SUD: - zonă de locuințe individuale și servicii, bulevardul Eroilor de la

Tisa

mărginit de fosta platformă industrială Guban;

La EST: - zonă cu construcții religioase și servicii, strada Ștefan cel Mare mărginit de cvartalul de locuințe colective din anii 70-80;

La VEST: - zonă de locuințe individuale și servicii cu regim redus de înălțime.

### 1.3.2. STUDII FUNDAMENTARE, DOCUMENTAȚII, AVIZE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 2563 din 27.07.2020 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea, respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: - zonă unități industriale existente.

### 1.3.3. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zonă s-au aprobat și parțial s-au implementat următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. "Modificare regim de înălțime la corp A la clădire autorizată cu AC 876/15.07.2014 - Centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ și cultură în regim S+P+2E (corp A și corp B) și parcări" rezultând S+P+4E (corp A) și S+P+2E (corp B), str. Ștefan cel Mare nr. 42, (HCLMT 618/2018)
  - Procent de ocupare al terenului maxim: POT<sub>max</sub>= 60%;
  - Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT<sub>max</sub>= 3,2;
  - H<sub>max</sub> = 25,00 m
  - H<sub>max</sub> cornișă = 20,00 m
  - Spatii verzi amenajate minim 25,00 %

- P.U.Z. "Construire supermarket Lidl" str. Eroilor de la Tisa colț cu str. Stefan cel Mare, (HCLMT 456/2018, rectificat prin HCLMT 548/2018);
  - Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 35%;
  - Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 0,6;
  - Regim maxim de înălțime: P+1E
  - Hmax = 12,00 m
  - Hmax cornișă = 10,00 m
  - Spatii verzi amenajate minim 20,00 %
- P.U.Z. "Construire locuinte colective si servicii" Bd. Eroilor de la Tisa nr. 63 (HCLMTnr.261/2008, rectificat prin HCLMT 5257/2018 )
  - Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 40%;
  - Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 3,8;
  - Regim maxim de înălțime: S(D)+P+8E+2Er
  - Spatii verzi amenajate minim 5,00 %

#### **1.3.4. CADRU LEGISLATIV**

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### 2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Făcând parte dintr-o zonă cu caracter industrial, terenul urmărește același demers de reconversie funcțională prin care au trecut și alte proprietăți industriale din oraș.

Terenul care face obiectul PUZului, este situat în zona Fabric și reprezintă incinta fostei fabricii Tehnometal, ulterior devenind Întreprinderea de Autoturisme Timișoara.

În anii 1988 a fost fondată Întreprinderea de Autoturisme Timișoara unde s-a fabricat Dacia 500. Fabrica a fost închisă în anul 1991, din cauza falimentului, terenurile și construcțiile companiei ajungând în proprietate privată.

În anul 2019 terenurile au fost cumpărate de S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L., inițiatorul PUZ-ului.

În prezent construcțiile industriale de pe teren sunt în stare avansată de degradare, rămânând câteva clădiri funcționale ca fabrica de cabluri și echipamente pentru telecomunicații al companiei Mondo Plast S.R.L.

#### 2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Cvartalul studiat a început un proces de dezvoltare, prezentând o dualitate funcțională prin zone cu funcțiuni mixte noi (locuțe colective și servicii, comerț) și zonele vechi de locuințe cu caracter urban, din partea de est și sud.

În partea de nord, zona are caracter predominant industrial, cu fabrici și depozite în stare de funcționare, reprezentând incinta fabricii de bere. În partea de vest, zona este bordată de locuințe colective cu regim mare de înălțime și servicii.

S-au elaborat câteva PUZ-uri în zonele învecinate, cu funcțiuni de servicii, comerț și locuire.

#### 2.1.3 DISFUNCȚIONALITĂȚI ALE ZONEI STUDIATE

Terenul care face obiectul studiului, fiind situat într-o zonă cu caracter industrial, are un grad crescut de ocupare cu construcții specifice funcțiunii. O mare parte dintre aceste clădiri se află într-o stare avansată de degradare. Clădirile care s-au menținut în stare relativ bună pot fi folosite doar ca depozite sau ateliere datorită specificului constructiv.

În interiorul parcelei corpurile de clădiri de tip hală sunt amplasate pe limita de proprietate sau la o distanță foarte redusă de acesta, în special pe latura estică, sudică și vestică, în vecinătatea parcelelor de locuire.

Incinta nu deține spații verzi amenajate.

## 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

#### 2.2.1. POZIȚIA ZONEI FĂCĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de central-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în cartierul Fabric, având ca acces de pe strada Gloriei, strada Ștefan cel Mare, strada Vărădia și bulevardul Eroilor de la Tisa.

## **2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DIMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL**

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Bulevardul Eroilor de la Tisa (inelul II al orașului) și strada Ștefan cel Mare.

Fronturile mari ale parcelei studiate se deschid către străzi din interiorul cvartalului, pe strada Vărădia și pe strada Gloriei.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de

amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiile pârâșite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

### **2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII**

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, terenul este mobilat cu construcții de hale industriale, parțial dezafectate al fostei incinte, care vor fi propuse spre demolare.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Amplasamentul, ce face obiectul prezentului PUZ, are acces de pe patru străzi: la sud de pe bulevardul Eroilor de la Tisa, la nord de pe strada Gloriei, la vest de pe strada Vărădia, la est de pe strada Ștefan cel Mare.

### **2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURI DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENȚE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEMA**

În prezent, circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul arterelor principale, Bulevardul Eroilor de la Tisa (inelul II al orașului) și strada Ștefan cel Mare.

B-dul Eroilor este o stradă de categoria a III-a, având o bandă de circulație pe sens, cu o lățime a benzii de circulație de 3,50m și o bandă de viraj dreapta spre str. Ștefan cel Mare. Strada Ștefan cel Mare este o stradă de categoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens și o lățime a benzii de circulație de 3,50m.

Momentan drumurile secundare din interiorul cvartalului au o lățime redusă, majoritatea fără trotuar sau zonă verde.

Strada Gloriei, având o lățime de 19m în zona accesului fabricii de bere, se îngustează în zona locuințelor la 6m, devenind o singură bandă de carosabil și trotuare înguste.

Strada Vărădia este o stradă înfundată, cu lățime variabilă între 9,3m și 4,3m, cu porțiuni fără trotuar sau trotuar ocupat cu împrejurimile locuințelor.

## 2.5. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR / OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Amplasamentul studiat este constituit din nouă parcele:

- C.F. nr. 447651** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, Bdul Eroilor, nr.71, jud Timis  
Nr. Cad.: 447651  
Nr. Top. 7283  
S= 1.126mp  
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren neimprejmuit  
Cu constructia 447651-C1, 447651-C2  
Categorie folosință: curti constructii
- C.F. nr. 447958** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis  
Nr. Cad.: 447958  
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7276/2; 7278;  
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;  
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/1  
S= 6.987mp  
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren imprejmuit partial cu gard de beton si constructii  
Cu constructia 447958-C1, 447958-C2, 447958-C3, 447958-C4,  
447958-C5,  
Categorie folosință: curti constructii
- C.F. nr. 447661** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis  
Nr. Cad.: 447661  
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7276/2; 7278;  
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;  
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/2  
S= 1.000mp  
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren neimprejmuit  
Cu constructia 447661-C1, 447661-C2  
Categorie folosință: curti constructii
- C.F. nr. 447704** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis



Nr. Cad.: 447704  
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7278; 7276/2;  
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;  
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/1/2  
S= 3.018mp  
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren neimprejmuit  
Cu constructia 447704-C1, 447704-C2, 447704-C3  
Categorie folosință: curti constructii

**C.F. nr. 447939** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis  
Nr. Cad.: 447939  
Nr. Top. 7239/1/2/2  
S= 9.531mp  
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren imprejmuit partial cu gard de beton si constructii  
Cu constructia 447939-C1, 447939-C2, 447939-C3, 447939-C4,  
447939-C5, 447939-C6, 447939-C7, 447939-C8, 447939-C9,  
447939-C10  
Categorie folosință: curti constructii

**C.F. nr. 447786** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis  
Nr. Cad.: 447786  
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7276/2; 7278;  
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;  
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/1/3  
S= 88mp  
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren neimprejmuit  
Cu constructia C1 in scris in CF447786-C1  
Categorie folosință: curti constructii

**C.F. nr. 447715** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis  
Nr. CF vechi 436109  
Nr. Cad.: 447715  
Nr top.: 7250/1/b  
S= 45mp  
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren neimprejmuit, fara constructii  
Categorie folosință: arabil

**C.F. nr. 447707** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, str Ștefan cel Mare, nr. 52, jud Timis  
Nr. CF vechi 436110  
Nr. Cad.: 447707  
Nr top.: 7252/1  
S= 370mp  
Proprietar: STATUL ROMÂN – cota 53/148 pe 132,5/370mp  
S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L – cota 95/148  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren neimprejmuit, fara constructii  
Categorie folosință: curti constructii

**C.F. nr. 447694** Intravilan Timisoara  
Adresa: Loc. Timisoara, str Ștefan cel Mare, nr. 48, jud Timis  
Nr. CF vechi 428957  
Nr. Cad.: 447694  
Nr top.: 7250/2  
S= 605mp  
Proprietar: MUNICIPIUL TIMISOARA – domeniu public, cota 1/2  
S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L – cota 1/2  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Teren neimprejmuit, fara constructii  
Categorie folosință: arabil

Inițiatorul documentației este proprietarul, S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.

Fiind un teren de fostă incintă industrială, partial dezafectată, cu statut de teren curți construcții în intravilan, zona este momentan ocupată de construcții de tip hală și platforme betonate care vor fi demolate.

## **2.5.2. GRADUL DE OCUPARE ALE ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

În prezent, în zona studiată funcțiunea existentă este de industrie.

În zonă mai există funcțiuni de locuire individuală în imobile cu regim de înalțime de P - P+M - P+1E, și locuire colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înalțime predominant P+4E - P+7E. Punctual apar locuinșe colective construite relativ recent, cu regim de înalțime P+8E+2Er - P+10E+2Er.

Terenul studiat este parțial ocupat de construcții după cum urmează:

- C.F. nr. 447958 – cu construcțiile 447958-C1, 447958-C2, 447958-C3, 447958-C4, 447958-C5, având o suprafață cumulată de 4.469mp și reprezentând hală de producție țesătorie fină, sediu administrativ, ateliere și clădire de birou;

- C.F. nr. 447786 – cu construcția CF447786-C1, având o suprafață de 88mp și reprezentând centrală termică;

- C.F. nr. 447661 – cu construcțiile 447661-C1, 447661-C2, având o suprafață cumulată de 508mp și reprezentând clădire de birouri - P+2E și grup social - P+2E

- C.F. nr. 447704 – cu construcțiile 447704-C1, 447704-C2, 447704-C3, având o

suprafață cumulată de 2.208mp și reprezentând depozit feronerie - P, clădire de birouri - P+2E, hală de producție – P;

- C.F. nr. 447651 – cu construcțiile 447651-C1, 447651-C2, având o suprafață cumulată de 508mp și reprezentând magazin desfacere S+P+1E și brutărie;

- C.F. nr. 447939 – cu construcțiile 447939-C1, 447939-C2, 447939-C3, 447939-C4, 447939-C5, 447939-C6, 447939-C7, 447939-C8, 447939-C9, 447939-C10, având o suprafață cumulată de 5.325mp și reprezentând magazin de prezentare, sală de expoziție, cabină portar și birou, magazie, depozit, clădire de producție, ateliere.

Costrucțiile existente pe teren sunt în stare avansată de degradare, vor fi demolate.

### **2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII ALE ZONEI, IN CORELARE CU CELE VECINE**

Prezența arterelor de circulație asigură majoritatea dotărilor de servicii, așezate de-a lungul bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Stefan cel Mare.

### **2.5.4. ASIGIRAREA SPAȚII VERZI**

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea fiind în prezent terenuri cu platforme industriale sau de locuințe individuale fără zone verzi publice amenajate.

Prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20 % spații verzi amenajate din suprafața rezultată în urma procesului de urbanizare.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În prezent zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe bulevardul Eroilor de la Tisa, strada Stefan cel Mare și strada Gloriei.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **2.7.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT**

Terenurile încadrate în zona de studiu nu sunt în prezent înscrise în listele monumentelor istorice sau ale naturii, ori în zonele de protecție a acestora.

### **2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

### **2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CĂTEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

Nu e cazul.

## **2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu e cazul.

## **2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

## **2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii de comerț și servicii sunt complementare locuirii.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Concluzionând, zona studiată este la începutul unui curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având următoarea categorie funcțională – zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii - comerț.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat cu propunerea unui ansamblu de construcții pentru o zonă cu funcțiuni mixte: de locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ. Prin prezenta documentație se propune un regim de înălțime maxim 2S+P+12E. Motivul care stă la baza creșterii regimului de înălțime este reducerea ariei construite la nivelul solului, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Se propune procentul de ocupare a terenului de maxim 60% și un CUT mai mic de 3,8. Parcarea autovehiculelor se va face majoritar în parcări subterane, reprezentând maxim 15% locurile de parcare la nivelul solului.

Investiția care face obiectul acestui proiect va restructura incinta industrială existentă și va veni în completarea dezvoltărilor noi propuse și realizate în zonă.

Se va propune prelungirea strazii Vărădia și lărgirea ei la două benzi de circulație

pentru a fluidiza traficul și asigurând legătură cu strada Gloriei.

Se va crea zone verzi amenajate, necesare în cadrul cvartalului studiat. Pe lângă zonele verzi aflate la nivelul solului și o zonă de parc înspre partea de sud a terenului, clădirile propuse sunt prevăzute cu terase înverzite care se deschid și coboară spre bulevardul Eroilor de la Tisa.

Parcărilor necesare investiției sunt prevăzute majoritar în cele două nivele subterane, eliberând nivelul parterului pentru alte funcțiuni. În cadrul proiectului sunt propuse, alături de zone verzi amenajate, și largi suprafețe pietonale, destinate și traficului pe biciclete, care va completa rețeaua existentă din apropiere. Proiectul prevede o piațetă centrală, orientată pe direcția nord-sud, înspre Fabrica de Bere și zona istorică a Pieței Traian.

Funcțiunile complementare locuirii vin să completeze necesarul spațiilor comerciale și de servicii din zonă (gradiniță/creșă, comerciale, bancare, birouri, sănătate, turism, etc.)

## 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, în zonă de unități industriale.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, terenul studiat se încadrează parțial în RiM - zonă industrială restructurabilă - zonă mixtă și în RrLc - zonă locuințe cu regim redus de înălțime restructurabilă - locuințe colective.

## 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

## 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe arterele Bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Ștefan cel Mare, respectând studiile anterioare de urbanism.

Se propune prelungirea și lărgirea străzii Vărădia, cu un prospect stradal de 12m care va deveni legătura cu strada Gloriei, asigură trafic mai fluent în zonă și crearea de accese noi.

În spatele parcelei cu Biserica Ortodoxă se vor păstra accesele existente și se propune un drum de incintă, cu parcări dealungul carosabilului care va fi folosit atât de către utilizatorii noilor funcțiuni propuse cât și de utilizatorii clădirilor religioase și de servicii din vecinătate. Restul zonei care face obiectul acestei documentații nu are prevăzută rețea stradală supraterană care traversează incinta. Circulațiile carosabile au fost prevăzute la nivelul subsolului, ceea ce facilitează folosirea terenului de la nivelul solului pentru circulații pietonale și spații verzi.

Lărgirea profilului strada Vărădia și drumul de incintă va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate.

## **3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONAȚĂ – BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### **3.5.1. ELEMNTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE**

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni mixte;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este “Funcțiuni mixte: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zonă alocată construcțiilor – funcțiuni mixte și instalații aferente;
- zonă alocată alei accese, circulației auto și pietonale, parcajelor;
- zone verzi.

### **3.5.2. INDICI URBANISTICI**

Funcțiuni mixte: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ

Regim de înălțime maxim 2S+P+12E

P.O.T. max = 60%

C.U.T. max = 3,8

Hmax = 44m

## 3.5.3 BILANȚ TERITORIAL – GLOBAL

### BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI URBANISTICI AL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Situție existentă		Situție propusă	
	Suprafață	% din Steren	Suprafață	% din Steren
<b>ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE</b>	13.106 mp <small>clădiri existente incintă industrială</small>	57,56%	-	-
<b>ZONĂ MIXTĂ</b>	-	-	<b>21.324 mp</b>	<b>93,65%</b>
- Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ	-	-	max. 12.795 mp	max. 60%
- Zone verzi și spații de recreere din cadrul parcelei de zonă mixtă	-	-	min. 4.265mp	min. 20 %
- Accese, drumuri de incintă, parcuri, alei, trotuare	9.664 mp	42,44%	4.264mp	20 %
<b>CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT</b> drumuri publice aferent - întregire str. Vărădia (carosabil, trotuare, spații verzi)	-	-	<b>1.446 mp</b>	<b>6,35%</b>
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>22.770 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>22.770 mp</b>	<b>100 %</b>
INDICI URBANISTICI	Situție existentă		Situție propusă	
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	maxim S+P+2E		maxim 2S+P+12E	
<b>P.O.T.</b> (procent de ocupare a terenului)	maxim 80%		maxim 60%	
<b>C.U.T.</b> (coeficient de utilizare a terenului)	-		maxim 3,8	
<b>H maxim</b>	-		maxim 44,00m	

**Notă:**

- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate al terenului rezultat în urma dezmembrării teren aferent căi de comunicații și transport.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

### 3.6.1. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se va realiza de la rețelele existente în zonă.

### 3.6.2. TELECOMUNICAȚII ȘI TELEVIZIUNE PRIN CABLU

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale.

### 3.6.3. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă.

### 3.6.4. CANALIZARE MENAJERĂ

Sistemul de canalizare se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă.

### **3.6.5. CANALIZARE PLUVIALĂ**

Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi colectate în separatorul de hidrocarburi și vor fi descărcate în bazine de retenție, ulterior pompate în rețeaua publică de canalizare.

### **3.6.6. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

## **3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

### **3.7.1 EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Apele pluviale aferente zonei de circulații auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în rețeaua publică de canalizare la 30 de minute după terminarea ploii sau se va folosi la irigarea spațiilor verzi din incintă.

### **3.7.2 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

### **3.7.3 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI**

Se va asigura suprafața minimă de 20% alocat spațiului verde amenajat.

În perimetrul spațiului verde amenajat (20% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Spațiul de joacă pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spațiile verzi.



## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	22.335 mp
Teren proprietate Municipiul Timișoara	302,5 mp
Teren proprietate Statul Român	132,5 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	20.889 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	1.446 mp
Terenuri domeniul public (Municipiul Timișoara și Statul Român), ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată	435 mp (302,5 mp + 132,5 mp)

## 3.9. CATEGORII DE COSTURI

### 3.9.1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI

Investitorul ce dorește amenajarea zonei mixte: de locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente.

Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de aprox. 22.770 mp;
4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
  - configurarea circulației carosabile și pietonale și semnalistică aferentă;
  - împrejmuiri, dacă este cazul;
  - amenajarea de drumuri de incintă, platforme pentru parcaje;
  - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
  - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
  - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces, dacă este cazul
  - realizarea bransamentelor la rețele sau suplimentării echipamentelor edilitare pentru funcționarea noii dezvoltări;
  - orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației pe trenul studiat, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte;
  - alte lucrări care asigură funcționarea optimă a noii dezvoltări.
5. Măsurile de protecție a mediului.

### **3.9.2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE**

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

## **4. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - P.U.Z. - " ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP TERȚIAR (BIROURI, TURISM, ADMINISTRATIVE FINANCIAR BANCARE), ÎNVĂȚĂMÂNT" s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

ÎNTOCMIT

arh. Czirják Zsuzsa

SPECIALIST RUR

arh. Oprea Răzvan Alexandru