

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**” PUZ locuinte colective si functiuni complementare”**

Amplasament: **Piața Aurel Vlaicu nr.3 Intravilan Timișoara,**  
**județul Timiș CF nr. 451179**

Număr proiect: **22/2020**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Inițiatori: **Hebristian Andrada si Cristian, Senn Didier Nicolas**  
(Beneficiari)

Elaborator: **S.C. “STEREOTOMIC STUDIO” S.R.L.**  
(Proiectant) tel./fax: 0758 334 725, e-mail: stereotomics@gmail.com

Data: **februarie 2020**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### 1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ” **PUZ locuinte colective si functiuni complementare**”, propune reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de sud a Cartierului Fabric aflat la intersecția Străzii Constatin Titel Petrescu cu Piața Aurel Vlaicu nr.3, aflat în proprietatea **Hebristian Andrada si Cristian, Senn Didier Nicolas**

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **2412 mp** și este compusă din parcela curții construcții în intravilan Timișoara CF nr. 451179 cu nr. top. 451179.

Propunerile ce fac obiectul prezentei documentații au fost generate de solicitarea beneficiarilor Hebristian Andrada si Cristian, Senn Didier Nicolas de a reglementa cladirile existente pe parcela si a extinde zona rezidentiala existenta din Cartierul Fabric, prin reconversia acesteia într-o zonă mixtă, de servicii și locuire colectivă.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 41**.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 4189 din 26.11.2020** emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUD/PUZ aprobate, se specifică:

##### **Regimul economic:**

- destinația conform P.U.Z. ”Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017: fond construit vechi: zona de locuinte (pentru maxim 2 familii) si functiuni complementare
- conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în sit urban „Fabric” I, cod LMI 2004: TM-II-s-B-06096, Lista monumentelor Istorice 2004.

##### **Regimul tehnic:**

conform **P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998**: teren situat în subzona construcțiilor vechi FV (**UTR FV3**) cu următorii indici caracteristici:

- unitate de producție mică
- P.O.T. max = 65%
- C.U.T. max = 1,8
- înălțimea max. la cornișă = 9m
- înălțimea max. la coamă = 12m

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

### **1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- Planul Urbanistic Zonal Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. PUZ „Reconversie incinta industrială în zona mixta” aprobat HCL 460/09.09.2019
- Planul Urbanistic Zonal “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin
- H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – revizia 4
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă
- Prevederi ale Masterplan 2012

### **1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

- Certificatul de Urbanism nr 4189 din 26.11.2020 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUZ aprobate.
- Suport Topografic întocmit de S.C. MULTILINES S.R.L. în sistem de referință planimetric Stereografic 1970, sistem de referință altimetric Marea Neagră 1975

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

Conform prevederilor **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – revizia 4**, terenul studiat se încadrează în **M3 – ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC.**

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

În prezent, pe amplasamentul din Piața Aurel Vlaicu nr. 3, cu C.F. nr. 451179, se află un ansamblu de clădiri, majoritatea în stare înaintată de degradare ori complet neutilizabile, de valori istorice diferite. Parcela care face obiectul studiului se află în situl urban Fabric I, (poz. 61 - cad TM-II-s-B-06096 - Lista Monumentelor Istorice 2004) în apropierea Pieței Traian, având două fronturi stradale, latura scurtă – fațada principală, către sud, în Piața Aurel Vlaicu, iar latura lungă spre est pe str. Constantin Titel Petrescu

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

Ansamblul poate fi împărțit conform CF 451179 în două mari subansambluri – C1 și C2, ambele cu nr. topo 451179.

Corpul C1 cuprinde clădirea vechiului Hotel Rosen și anexele aferente cu regim de înălțime P+E și P partial (Parter în cazul anexelor). Corpul principal este situat la frontul stradal către Piața Aurel Vlaicu, având destinația de spații de locuit și depozitari în anexe.

C2 cuprinde clădiri de locuit alăturate, în regim de înălțime S+P, având front stradal către Str. Constantin Titel Petrescu și mai multe anexe aferente în curte, utilizate ca spații de depozitare, garaje sau ateliere, construite doar pe parter, fără o valoare arhitecturală deosebită. Multe dintre construcțiile existente pe parcelă (în mare parte la Corpul C2) nu sunt utilizate sau sunt în stare avansată de degradare.

Corpul C1-1 este clădirea fostului Hotel Rosen, construit în prima parte a secolului XIX, având o valoare arhitecturală și istorică însemnată, cu toate că nu este clădire monument istoric. Restul corpurilor anexe, aparținând C1 (C1-1A, C1-3 și C1-4) sunt volume adăugate ulterior, fără valoare arhitecturală sau istorică – anexe, garaje, extinderi, etc.

#### **2.1.3 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Potențialul incintei studiate poate fi valorificat cu condiția restaurării corpului principal C1 și a eliberării amplasamentului de restul construcțiilor existente, fără valoare arhitecturală, aflate într-o stare avansată de degradare. Revitalizarea zonei rezidențiale existente reprezintă un beneficiu pentru spațiul public urban, ridicând calitatea fondului construit al Cartierului Fabric, aflat într-o stare de deteriorare continuă.

## **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat, în suprafață totală de 4862 mp este format din 5 parcele și este situat în partea de sud a cartierului istoric Fabric, în intravilanul Municipiului Timișoara.

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită accesibilității, echipării edilitare și a deservirii cu instituții de interes general.

Amplasamentul studiat are front la două străzi, într-un Țesut urban clar definit, și este accesibil atât pietonal, cât și cu mașina, sau prin intermediul mijloacelor de transport în comun sau cu bicicleta.

Conform ridicării topografice, terenul ce face obiectul PUZ este delimitat de:

- la Est: strada Constantin Titel Petrescu
- la Sud: Piața Aurel Vlaicu
- la Nord: terenuri proprietate privată identificate prin
- CF nr. 442263, top. 6820, top. 6818/1, top. 6818/2/1
- la Vest: teren proprietate privată identificat prin CF nr. 401659, CF nr408407

La 100m spre sud se află Strada Johann Heinrich Pestalozzi – Iepurelui – Baba Dochia, una dintre cele mai importante artere de circulație din oraș, echipată inclusiv cu pistă de biciclete. Mijloacele de transport în comun care deservesc zona sunt: linia de tramvai 1,2,4,5,6,10, linia urbană 21, linia expres 8. Stațiile corespunzătoare liniilor mai sus menționate se află la mai puțin de 200m de incinta studiată.

Zona este echipată la nivel edilitar cu rețele de alimentare cu apă – canal, gaz, electricitate și telefonie.

De asemenea, zona este dotată cu servicii și instituții de interes general: școli generale, grădinițe, o școală pentru educație incluzivă, licee și facultăți, oficiu poștal, restaurante și alte spații de alimentație publică, birouri, sedii de firmă, spații comerciale, instituții precum ENEL, Transelectrica, Colterm, cabinete medicale, biserici, hoteluri, dintre care:

- Oficiul Poștal nr. 3 – aprox. 200m față de terenul studiat
- Școli generale
- Școala Gimnazială nr.1 – aprox. 200m față de terenul studiat
- Școala Generală nr. 6 - aprox. 600m față de terenul studiat
- Școala Generală nr. 21 - aprox. 600m față de terenul studiat
- Școala Gimnazială nr.28 – aprox. 900m față de terenul studiat
- Licee
- J.L. Calderon – aprox. 600m față de terenul studiat
- W. Shakespeare - aprox. 200m față de terenul studiat
- Departamente ale Universității de Vest: Facultățile de Economie, Biologie, Chimie
- Școala pentru persoane cu deficiențe mentale
- Grădiniță – lângă terenul studiat
- Fabrica de Bere
- Clădiri de cult: Biserica Catolică din Piața Romanilor, Biserica Sârbească din Piața Traian, Biserica Ortodoxă Sfântul Ilie, Biserica Greco-Catolică din Piața Vârful cu Dor etc.

## **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **Relieful**

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

**Clima** este temperat continentală moderată, caracteristică părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene. Trăsăturile sale generale sunt marcate de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

#### a) Temperatura aerului:

- |                                |         |                  |
|--------------------------------|---------|------------------|
| - Media lunară minimă:         | -1,2°C  | în Ianuarie;     |
| - Media lunară maximă:         | +21,5°C | în Iulie-August; |
| - Temperatura minimă absolută: | -35,5°C |                  |
| - Temperatura maximă absolută: | +42,5°C |                  |

- Temperatura medie anuală: +10,6°C
- b) Precipitații:
  - Media anuală: 592 mm.

### **Regimul eolian**

Cele mai frecvente sunt vânturile de nord - vest (13%) și cele de vest (9,8%), reflex al activității anticiclonei Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară. În aprilie - mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4% din total). Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

### **Seismicitatea**

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 la **0,60-0,70m. Caracteristici geotehnice**

Conform Studiului Geotehnic anexat, lucrarea se încadrează în **categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus**. Pentru întocmirea studiului geotehnic, pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj la adâncimea de -6,00m de la suprafața terenului. Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat.

## **2.4 CIRCULAȚIA**

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

Imobilul studiat este amplasat în partea de est a municipiului Timișoara fiind mărginit pe latura de vest de strada Constantin Titel Petrescu, pe latura de sud de piața Aurel Vlaicu, iar pe celelalte două laturi de parcele private construite.

Strada Constantin Titel Petrescu este o stradă de deservire locală de categoria a IV-a cu circulație în regim de sens unic și un prospect stradal cu o lățime de ~11 m. Partea carosabilă are o lățime de 6,70 m și este mărginită de o parte și de alta de trotuare pentru circulația pietonală.

Piața Aurel Vlaicu are o parte carosabilă cu o lățime de 7,00 m și circulație în ambele sensuri. Partea carosabilă este mărginită înspre imobilul studiat de zonă verde și trotuar, iar pe partea cealaltă de parcaje amplasate perpendicular, zonă verde și trotuar.

În prezent parcelele studiate sunt deservite rutier din strada Anton Pan prin două accese rutiere.

În zona amplasamentului, la o distanță de aproximativ 200 m există stații ale mijloacelor de transport în comun (liniile 1, 2, 4, 5, 6 și 10 de tramvai, respectiv linia urbană 21 și expres 8).

### **2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI**

Accesul auto pe amplasament este asigurat în prezent din strada Anton Pan, strada cu circulație în regim de sens unic din direcția piața Traian înspre piața Aurel Vlaicu. Intrarea în incintă se poate face doar din direcția piața Traian, zonă cu circulație ce se desfășoară pe străzi de deservire locală, multe dintre ele cu sens unic, ceea ce implică parcurgerea unor trasee suplimentare pentru cei care vin din direcția sudică a amplasamentului și creșterea numărului de mașini pe străzile adiacente amplasamentului.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

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

Zona cartierului Fabric prezintă o varietate de funcțiuni, dintre care:

- Imobile în general destinate funcțiunii de locuire, dispuse în clădiri vechi pe parter, sau parter și 1-2 etaje. Majoritatea locuințelor existente sunt colective, și cuprind la parter spații comerciale, servicii, mică producție, spații de alimentație publică etc.
- Interiorul careurilor de locuințe cu front închis este ocupat de construcții auxiliare (magazii, garaje, construcții depreciate, ateliere improvizate etc.) care scad calitatea fondului de locuire, cât și funcționalitatea incintelor (accesuri, spații verzi și spații de joacă, spații

- gospodărești adecvate)
- Clădiri de cult: Biserica Catolică din Piața Romanilor, Biserica Sârbească din Piața Traian, Biserica Ortodoxă Sfântul Ilie, Biserica Greco-Catolică din Piața Vârful cu Dor etc.
- Clădiri de învățământ: școli generale, licee, școala pentru persoane cu deficiențe mentale, grădiniță.
- Clădiri Comerciale: imobilele din Piața Vârful cu Dor și Piața Aurel Vlaicu
- Clădiri administrative, birouri, hoteluri etc.
- Spații de alimentație publică: restaurante, cafenele etc.

În cadrul incintei studiate, există 2 corpuri de clădire principală și o serie de anexe și garaje în curtea interioară. Corpul C1, cel care a adăpostit fostul Hotel Rosen are o valoare arhitecturală însemnată, restul clădirilor fiind în stare avansată de degradare.

## 2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zona studiată, parcelele sunt în cea mai mare parte ocupate de construcții, amplasate în front închis, dar și de-a lungul limitelor de proprietate laterale sau posterioare. În consecință, procentul de ocupare al terenului este în general peste 50%.

Dimensiunea incintei și felul în care a fost mobilată sunt caracteristice fondului construit din Fabric. Astfel, participarea construcțiilor la susținerea frontului stradal și a colțului determinat de piață și strada Constantin Titel Petrescu, răspunde tipologiei locului, dar distribuția aleatorie a volumelor din interiorul incintei nu oferă calitate din punct de vedere urbanistic.

Amplasamentul studiat este caracterizat prin următorii indici urbanistici existenți:

- **Regim de înălțime S+P, P, P+1E**
- **POT<sub>existent</sub> = 64,2%**
- **CUT<sub>existent</sub> = 0,85**

## 2.5.3 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

*Caracteristici ale fondului construit din zona studiată:*

- Păstrarea topografiei de fronturi continue formând careuri neregulate,
- Calitatea inegală a construcțiilor
- Fondul construit se extinde și în interiorul careurilor, și cuprinde funcțiuni diverse: locuințe, anexe gospodărești, garaje, spații de producție.

*Caracteristici ale fondului construit din amplasamentul ce face obiectul PUZ:*

- Corpul C1 ocupă colțul parcelei, de la intersecția Pieței Aurel Vlaicu și străzii Constantin Titel Petrescu. Cea mai mare parte a spațiului construit este dispusă în jumătatea sudică a terenului, susținând frontul pieței.
- Diferitele corpuri sunt amplasate heterogen, perimetral și în centrul incintei. Față de modul de ocupare a terenului în zonă, cu fronturi continue și careuri neregulate, pe amplasamentul studiat dispunerea construcțiilor pare în consecință, mai dezordonată.
- Clădirile din ansamblu, azi dezafectate, corespund unor funcțiuni rezidențiale, depozite și centrală termică. Clădirile din curtea interioară nu au fost intabulate.
- **Starea de conservare:** Clădirile ce fac parte din ansamblu se află în condiții de degradare mai mult sau mai puțin avansate. Ele derivă în principal din lipsa de întreținere, care a condus la infiltrații în diferite zone ale sistemelor de acoperire și la deteriorarea materialelor de finisaj.
- Sub aspectul calității arhitecturale, corpul C1 prezintă valoare.

## 2.5.4 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Zona studiată este asigurată cu instituții și servicii de interes general, enumerate anterior la subcapitolele 2.2.2 și 2.5.1

## 2.5.5 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În prezent, în cadrul amplasamentului studiat nu există spații verzi amenajate, acesta fiind ocupat de construcții și platforme betonate.

## 2.5.6 EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ

Nu e cazul.

## 2.5.7 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Principală disfuncționalitate identificată este existența pe amplasament a unor

clădiri cu valoare arhitecturală diferită care se află într-o stare avansată de degradare. Clădirea principală C1 este intabulată ca un singur spațiu locativ, cu toate că ea a fost inițial construită ca un hotel, deci are caracteristicile aferente.

Fondul construit din vecinătate este într-o stare avansată de degradare datorită infiltrațiilor, lipsei de întreținere și exploatării improprie a imobilelor. În consecință, peisajul urban are un aspect neîngrijit și deteriorat.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **2.6.1 STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII**

Parcela este bransată la principalele utilități din oraș

#### **- Telefonie**

În zona există rețele de comunicații electronice aeriene montate pe fațadă.

#### **- Societatea de Transport Public Timișoara**

În zonă regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură /suprastructură de transport public.

#### **- Alimentare cu apă și canalizare**

În zonă există rețele de apă-canal, atât pe Strada Constantin Titel Petrescu, cât și pe Piața Aurel Vlaicu.

#### **- Alimentarea cu gaze naturale**

pe Strada Constantin Titel Petrescu există rețea de gaz.

#### **- Alimentarea cu energie electrică**

pe cele două străzi există rețele electrice de medie și joasă tensiune în exploatare.

Se va respecta distanța minimă de 0,6m față de traseul cablurilor electrice existente, și minim 3m față de latura cu acces în postul trafo existent, respectiv 1,5m față de latura cu ferestre de ventilație.

#### **- Alimentarea cu agent termic**

În Piața Aurel Vlaicu există rețele termice.

### **2.6.2 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- existența Postului Trafo în cadrul incintei studiate
- amplasarea pe fațada clădirii a rețelelor de telecomunicații

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

În prezent, în cadrul amplasamentului studiat nu există spații verzi amenajate, acesta fiind ocupat de construcții și platforme betonate.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, funcțiunea propusă este zonă mixtă: servicii și locuințe colective. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

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

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

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se va dezvolta zona rezidentiala existentă prin schimbarea funcțiunii în servicii și locuințe colective
- se va asigura un procent de minim 20% (973 mp) spații verzi amenajate în cadrul incintei;
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare calculate pentru funcțiunile propuse exclusiv în cadrul incintei;
- se vor respecta limitele de implantare în funcție de regimul de înălțime maxim, conform planșei “*Reglementări urbanistice*”;
- se vor respecta următorii indicatori urbanistici:
  - P.O.T. max = 60%
  - C.U.T. max = 2,2
  - Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
  - H<sub>max. cornișă</sub> pentru (S)+P+3E = 15 m
  - H<sub>max. totală</sub> = 22 m

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 41**.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 4189 din 26.11.2020** emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUD/PUZ aprobate, se specifică:

##### ***Regimul economic:***

- destinația conform P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017: fond construit vechi: zona de locuințe (pentru maxim 2 familii) și funcțiuni complementare
- conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în sit urban „Fabric” I, cod LMI 2004: TM-II-s-B-06096, Lista monumentelor Istorice 2004.

##### ***Regimul tehnic:***

conform P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998: teren situat în subzona construcțiilor vechi FV (**UTR FV3**) cu următorii indici caracteristici:

- unitate de producție mică
- P.O.T. max = 65%
- C.U.T. max = 1,8
- înălțimea max. la cornișă = 9m
- înălțimea max. la coamă = 12m

#### **3.3 PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012**

Pentru zona de care aparține terenul studiat, “Masterplan 2012” prevede în principal întărirea și creșterea calității spațiului urban.

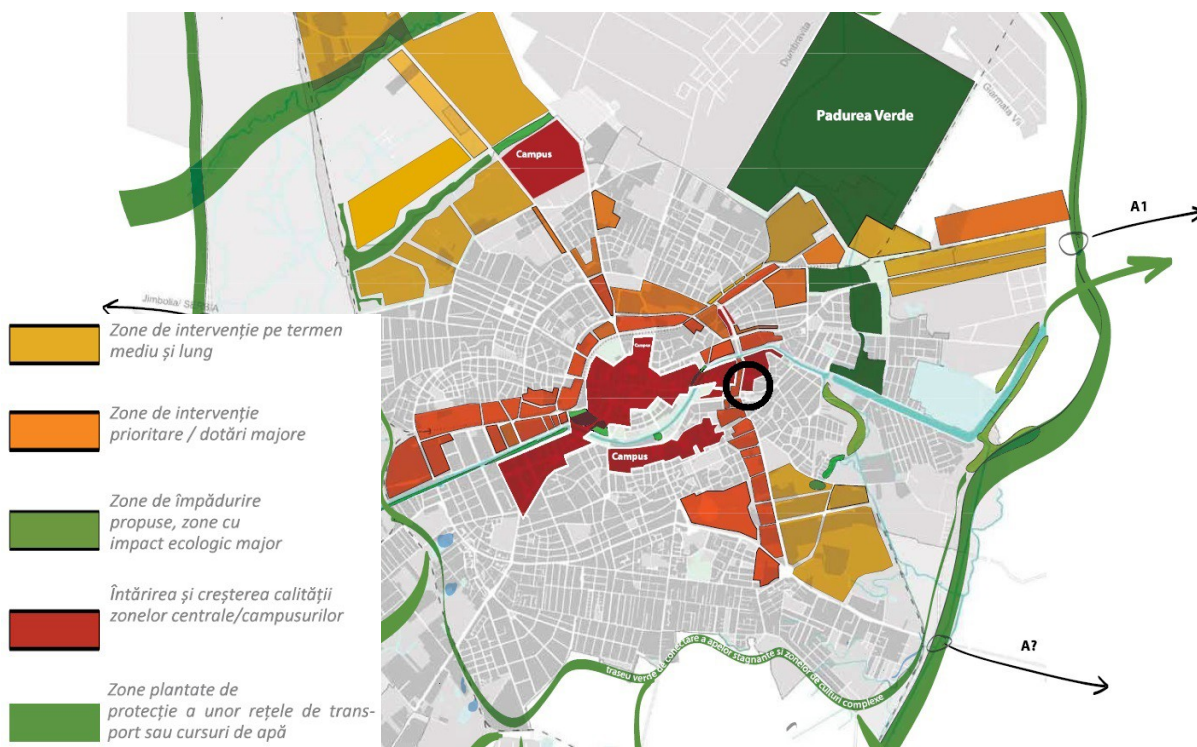
Conform “Masterplan 2012”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

**Politica 2** – Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală

**Program 2** – Încurajarea întreprinderilor mici și mijlocii cu profil axat pe servicii

- deschiderea de afaceri mici și mijlocii în centrele de cartier și în centrele istorice
- păstrarea, respectiv întărirea unei structuri economice active prin asigurarea unor suprafețe suficiente pentru spații comerciale de dimensiuni mai mari și asigurarea cu servicii și aprovizionare de proximitate pe raza municipiului

**Program 3** – Servicii în industria de ospitalitate / pensiuni, hoteluri, aparthoteluri



### **Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public**

#### **Program 1 – Creșterea calității spațiului public urban**

- Modernizarea și întreținerea spațiului public
- Crearea de spații publice atractive în zonele periferice
- Creșterea atractivității străzilor comerciale

### **Politica 7 – Reabilitarea patrimoniului arhitectural și cultural, clădiri și zone urbane**

#### **Program 1 – Reabilitarea imobilelor de patrimoniu în proprietate de stat**

- Monitorizarea stării imobilelor
- Stabilirea criteriilor de intervenție și modernizare
- Monitorizarea stării imobilelor

#### **Program 2 – Încurajarea lucrărilor de reabilitare prin acordare de asistență tehnică și de sprijin financiar proprietarilor de imobile istorice**

- Monitorizarea fondului construit și a procesului de reabilitare

#### **Program 3 – Reabilitarea domeniului public în cartierele istorice**

- Amenajarea zonelor de trecere din cartierele istorice către alte cartiere
- Îmbunătățirea calității spațiului public
- Creșterea atractivității străzilor comerciale
- Integrarea infrastructurii edilitare în amenajarea urbană

### **Politica 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate**

#### **Program 6 – Localizarea și potențarea centrelor de cartier pe categorii**

- Creșterea atractivității spațiului public, încurajarea comerțului mic

## **3.4 PREVEDERI ALE P.U.G. – revizia 4 în lucru**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 4 în lucru, terenul este încadrat în zona **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

CARACTERUL:

- zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră
- zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelurile superioare ale imobilelor multifuncționale.
- sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități
- având în vedere numeroase situații atipice ca neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de P.U.Z. pentru fiecare situație.



#### UTILIZĂRI ADMISE CONFORM PUG ÎN LUCRU:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII CONFORM PUG ÎN LUCRU:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico – edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate - Condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public
  - accesul să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă (secundare) astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de tip terțiar, servicii profesionale sau manufacturiere desfășurate în interiorul locuințelor - Condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - să aibă acces public limitat
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

#### INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în lucru, pentru parcele de colț:

- POT maxim admis 50% (35% pentru locuințe)
- CUT maxim admis: 2,4
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 25%
- Regimul de înălțime maxim admis: (1-3S) +P+5+1Er
- Înălțimea maximă admisă la cornișă sau la atic: 22m.
- Înălțimea maximă totală: 25m.

### **3.5 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ**

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, zona studiată este caracterizată printr-un nivel al serviciului transportului public ridicat, cu o frecvență de max. 5 min. la ora de vârf dimineața, și max. 10 min. în perioada dintre vârfuri.

Tronsoanele de linie de tramvai care converg spre Piața Traian au fost modernizate. În zona studiată există piste pentru biciclete numai pe Strada J.H. Pestalozzi.

Calitatea pistei este apreciată ca fiind "bună". PMUD prevede completarea rețelei de piste pentru biciclete pe Strada Ștefan cel Mare.

Din punct de vedere a circulației auto, nu există prevederi ale planului de mobilitate urbană pentru zona studiată.

### **3.6 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

În cazul amplasamentului studiat, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru între suprafețele construite și dotarea cu 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.

**Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de minim 20% spații verzi amenajate în cadrul incintei.**

### **3.7 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Strada Constantin Titel Petrescu este o stradă de deservire locală de categoria a IV-a cu circulație în regim de sens unic. Majoritatea clădirilor existente de pe strada Constantin Titel Petrescu, cuprinse între strada Ion Mihalache și piața Aurel Vlaicu, sunt amplasate la frontul stradal și sunt clădiri istorice. Pe sectorul cuprins între strada Ion Mihalache și piața Aurel Vlaicu are un prospect

stradal cu lățime variabilă cuprinsă între 10,5...11,5 m, având partea carosabilă de 6,70 m lățime, mărginită pe latura vestică de trotuar cu lățimea de 2,00 m, iar pe latura estică de trotuar cu lățime variabilă cuprinsă între 2,8...3,8 m.

Profilul transversal pe strada Aurel Vlaicu, în dreptul parcelei studiate, are o lățime variabilă de 15,50...23,00 m și se menține cu aceeași lățime și după realizarea proiectului propus.

Pentru deservirea rutieră a incintei studiate se propune amenajarea a două accesuri auto amenajate din străzile adiacente parcelei: strada Constantin Titel Petrescu, respectiv piața Aurel Vlaicu. Accesul din strada Constantin Titel Petrescu va deservi subsolul imobilului propus și va asigura doar relația de stînga în raport cu strada Constantin Titel Petrescu. Accesul va avea o parte carosabilă cu lățimea de 6,00 m și se va racorda la partea carosabilă a străzii Constantin Titel Petrescu cu raze de racordare de 3,00 m.

Accesul din piața Aurel Vlaicu va deservi curtea interioară a incintei. Se va pastra gangul existent. Partea carosabilă va avea o lățime de 3,00 m și se va racorda la piața Aurel Vlaicu cu raze de racordare de 6,00 m.

Pentru sistematizarea circulației prin incintă și subsol și asigurarea priorității pentru traficul de pe străzile Constantin Titel Petrescu, respectiv piața Aurel Vlaicu, la care se face racordarea, se propune aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație.

Necesarul de locuri de parcare pentru deservirea clădirilor propuse se va asigura în incintă, prin amenajarea de parcaje în subsol și la sol.

Amenajarea locurilor de parcare la sol și la subsol va fi prezentat în planșa "LUCRĂRI RUTIERE – PLAN DE SITUAȚIE". Calculul numărului de locuri de parcare necesare pentru deservirea investiției va fi efectuat în conformitate cu Anexa 2 la R.L.U. Timișoara pentru fiecare funcțiune propusă.

Necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform normativelor și legislației în vigoare,

Structurile rutiere propuse pentru realizarea acceselor și a drumurilor de incintă sunt alcătuite din îmbrăcăminti moderne așezate pe o fundație din piatră spartă și ballast.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere într-o rețea internă de canalizare și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

Pentru sistematizarea circulației prin incintă și asigurarea priorității pentru traficul de pe străzile Constantin Titel Petrescu, respectiv piața Aurel Vlaicu, la care se face racordarea, se propune aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație.

Pentru asigurarea circulației pietonale prin incintă se vor amenaja trotuare și alei pietonale. În incintă se va amenaja un rastel pentru biciclete.

### **3.8 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se propune reconversia incintei industriale existente în suprafață totală de 4862mp, în zonă mixtă: servicii și locuire colectivă.

Propunerile constau în:

1. Reconversia funcțiunii de zona de locuinte (pentru maxim 2 familii) și funcțiuni complementare în zonă mixtă: servicii și locuire colectivă.
2. Pastrarea corpului C1, reabilitarea și apartamentarea acestuia
3. Regimul de înălțime general este (S)+P+2E/M, fiind permisă amplasarea unor accente volumetrice în concordanță cu zona de implantare din planșa de Reglementări urbanistice, La frontul Străzii Constantin Titel Petrescu se va respecta regimul de înălțime maxim (S)+P+2E+M.
4. Asigurarea numărului necesar de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă în cadrul incintei
5. Asigurarea unei suprafețe de 20% din suprafața incintei pentru spații verzi amenajate.
6. Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.
7. Distribuția funcțiunilor se va face în felul următor: funcțiunea de locuire poate fi prezentă la parterul și etajele imobilelor. Serviciile se vor putea amplasa exclusiv la parter(instituții, comerț, cabinete, agenții, alimentație publică etc.)

## COEFICIENȚI PROPUȘI

Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (2412 mp)

- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 2,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- Hmax. cornișă pentru (S)+P+3E = 15 m
- Hmax. totală = 22 m
- Spații verzi amenajate: min. 20% (482 mp)

<b>BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	100%	2412 mp	-	-
Zonă mixtă: Servicii și locuințe colective	-	-	100%	2412 mp
TOTAL	100%	2412 mp	100%	2412 mp
<b>SUPRAFETE ÎN SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
Servicii și locuințe colective	-	-	max. 60%	max. 1447mp
Spații verzi amenajat în cadrul incintei	-	-	min. 20%	min. 482 mp
Circulații în incinta, parcări, locuri de joacă etc.	-	-	min. 20%	min. 482 mp
TOTAL	100%	2412 mp	100%	2412 mp

### 3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.9.1 ALIMENTARE CU APĂ – BRANȘAMENTUL DE APĂ

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face de la rețeaua de apă De 200 mm existentă în P-ta Aurel Vlaicu, printr-un branșament nou de apă din țeava PEHD De 63 mm echipat cu cămin de apometru.

Stingerea incendiului se va asigura de la hidranții stradali existenți montați pe rețeaua de apă.

#### 3.9.2 CANALIZARE MENAJERĂ – RACORD DE CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un racord nou de canalizare din țeavă PVC De 160 mm, care prin cămin de racord CR se racordează la canalul existent ov 70/105 mm din P-ta Aurel Vlaicu.

#### 3.9.3 CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole carosabile din incintă, de unde ajung în rețeaua de canalizare pluvială din țeavă PVC De 315 mm, apoi trec prin separator de hidrocarburi subteran SH, ajung în bazinul de retenție subteran BR cu V = 50 mc amplasat la subsolul clădirii. Timpul de retenție este 1 oră și apoi cu pompa submersibilă apa va fi pompată prin conducta de refulare în căminul de liniștire CL, de unde ajunge gravitațional în caminul de racord CR. În caminul de racord ajung și apele uzate menajere și împreună cu apele pluviale se descarcă în canalul stradal existent ov 70/105 mm din P-ta Aurel Vlaicu.

#### 3.9.4 ALIMENTAREA DE BAZĂ CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din LEA 0.4kV existentă, proiectată și executată de către distribuitorul local de energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică se propune a se realiza printr-un punct de conexiune cu delimitarea la bornele celulei de măsură, la nivelul de 20kV. Soluția se va stabili după definitivarea arhitecturală a clădirilor în baza unui aviz tehnic de racordare solicitat de către beneficiar.

Anvelopa propusă se va echipa cu un compartiment pentru mutarea consumatorilor și a transformatorului existent pe limita de proprietate. Soluția se va stabili în baza studiului de soluție pentru eliberarea amplasamentului, la faza de proiectare DTAC.

Anvelopa se va echipa cu un post de transformare cu izolație în ulei, putere 630kVA și un tablou de tip TDRI echipat cu protecții cu declanșatoare electronice pentru plecările către tablourile secundare de distribuție.

### **3.9.5 REȚELE DE TELECOMUNICAȚII**

Fiecare construcție se va racorda la rețelele de fibră optică prin extinderea rețelelor din zona până la fiecare consumator. Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibră optică de tip single mode, de 6 perechi, pozată în tub gofrat de protecție, având punctul de delimitare la limita de proprietate.

Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii.

### **3.9.6 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se propune realizarea unui bransament și a unui/unei post/stație de reglare măsurare gaze naturale.

Pentru racordarea la sistemul de distribuție al gazelor naturale beneficiarul sau firma mandatară va depune actele necesare la operatorul sistemului de distribuție iar acesta va emite un aviz tehnic de racordare însoțit de schița cu soluția tehnică pentru realizarea bransamentului de gaze naturale și oferta de contract de racordare.

Bransamentul de gaze naturale se va echipa cu un/o post/stație de reglare măsurare gaze naturale.

Conductele de distribuție a gazelor naturale, racordurile și instalațiile de utilizare subterane de gaze naturale se montează la adâncimea minimă de montaj de 0,9 m de la generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, după caz.

La capătul bransamentului, adâncimea minimă de montare este de 0,5 m.

La stabilirea adâncimii de montare se are în vedere că temperatura de îngheț a solului poate afecta caracteristicile mecanice ale conductelor din polietilenă.

De la postul/stația de reglare-măsurare și până la consumatori se va realiza o instalație exterioară de utilizare gaze naturale naturale se montează:

din oțel, suprateran/subteran;

din polietilenă, subteran.

Pentru executarea rețelei se vor utiliza țevi din polietilenă care vor fi însoțite de certificat de calitate emis de către fabrica producătoare. În cazul că nu se prezintă un certificat de calitate, materialul tubular se poate folosi numai după verificarea de către un laborator de specialitate, care va emite un certificat de calitate.

## **3.10 PROTECȚIA MEDIULUI**

### **3.10.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE**

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

### **3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE**

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există. Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

### **3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

În momentul demolării construcțiilor existente, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

### **3.10.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.**

În prezent, terenul este ocupat de construcții și platforme betonate.

Ulterior demolării se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului, adică 482mp. După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi amenajate.

### 3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Lucrările propuse propun soluții de revitalizare a peisajului urban, îmbunătățind calitatea spațiului public și a fondului construit.

### 3.10.6 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Se va asigura fluența traficului la nivel de zonă, precum și echiparea edilitară corespunzătoare funcționării obiectivului fără a aduce prejudicii în raport cu calitatea arhitecturală a spațiului public.

## 3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Analiza situației existente a relevat faptul că zona este echipată din punct de vedere edilitar. În cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervări de teren pentru lărgirea profilelor stradale.

<b>BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100%	2412mp	100%	2412mp
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>2412mp</b>	<b>100%</b>	<b>2412mp</b>

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### 4.1 ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația urbanistică de față propune soluții cu scopul regenerării unei zone industriale de mici dimensiuni aflată în stare de degradare, într-o zonă cu funcțiuni mixte, respectând P.O.T. (65%) prevăzut conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998.

Datorită faptului că la momentul aprobării P.U.G. Timișoara în vigoare, incinta se afla în stare de funcționare, actuala propunere de revitalizare nu se încadrează în prevederile acestei documentații.

Schimbările produse în ultimii ani au avut drept consecință dezafectarea incintei, care în prezent este utilizată ca spațiu de depozitare sau reparații.

Noile propuneri P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. – revizia 4 în lucru, respectându-se tipul de funcțiune (obligatoriu servicii la parter, locuire la etaje), C.U.T. (2,4), și înălțimea maximă (25,00m).

### 4.2 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Întocmirea documentațiilor pentru reabilitarea corpului C1
- Soluții pentru echiparea edilitară – în subteran

Șef de proiect,  
arhitect Radu Puica

Întocmit,  
arhitect Radu Puica  
arhitect Alideia Suci