



## SCURT MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### ETAPA 2 - PUZ - Asezamant Social-Ortodox: Paraclis + Centru Social

#### 1. Prezentarea investiției:

Denumirea proiectului:	PUZ - Asezamant Social-Ortodox: Paraclis in regim de inaltime P+1E partial, turn clopotnita, centru social multifunctional in regim de inaltime P+2E (gradinita, sala de mese, spatii multifunctionale, spatii activitati tineret, apartamente sociale si de protocol, teren de sport acoperit, vestiare, spatii tehnice si administrative), racorduri la drumurile publice, amenajari exterioare, locuri de parcare, drumuri, trotuare, spatii verzi, retele de incinta, post de transformare, bazin de incendiu si retentie ape pluviale, imprejmuire partiala, organizare de santier
Amplasament:	Timisoara, Str. Siemens, nr. 8 (nr. provizoriu)
Initiator:	Fundatia "Filantropia Timisoara", Timisoara, Bv. C.D. Loga nr. 7
Proiectant general:	MG Building Design SRL , Timisoara, Str. I. I. de la Brad, nr. 1
Nr. proiect / data:	289 / 2021

Prezenta documentatie, in faza PUZ, s-a elaborat la comanda initiatorului Mitropolia Banatului prin Fundatia Filantropia Timisoara, in vederea reglementarii modului de realizare a unui Asezamant social - ortodox, constand in Paraclis si Centru social, cu dotari aferente, denumit generic "**AfiOM**", pe amplasamentul din Timisoara, str. Siemens nr. 8 (nr. provizoriu).

Conform descrierii pusa la dispozitie de catre initiator, proiectul consta din:

*"**AfiOM** Timisoara este un proiect social care are în centrul său tinerii. Așezământul propus se dorește a fi locul în care tinerii se cunosc, participă la diverse activități educative, se relaxează prin sport sau alte activități recreative și nu în ultimul rând învață să păstreze și să continue tradiția românească. **Sala de sport și spațiile multifuncționale** definite în schema funcțională de principiu sunt menite să răspundă acestor activități.*

*Pe lângă proiectele de dezvoltare personală amintite anterior, centrul **AfiOM** își propune să se implice activ într-o serie de proiecte sociale și să asigure consiliere și sprijin material tinerilor aflați într-un moment mai greu al vieții lor. Drept exemplu, dar fără a ne rezuma doar la acesta, se propune acordarea unui sprijin semnificativ tinerelor sau viitoarelor mame, lăsate fără niciun sprijin din partea familiei sau din altă parte. Acestea vor găsi în acest așezământ un adăpost temporar, vor primi consiliere specializată și prin implicarea companiilor de pe platforma industrială li se va putea oferi un viitor prin găsirea unui loc de muncă și re-integrarea în familie și societate. **Spațiile de locuit**, definite ca zonă de cazare temporară în schema funcțională de principiu vor fi create special în acest scop. În acești termeni trebuie înțeleasă funcțiunea de locuire și nu în sensul unor locuințe private, menite să facă obiectul unor tranzacții imobiliare. Pentru acei angajați care au copii mici, **grădinita** din cadrul **AfiOM** le va sta la dispoziție. Va fi o grădinită multicultural astfel ca vor putea beneficia de acest serviciu, copii provenind din familii cu diverse orientări religioase. Proiectul își propune să asigure spațiu adecvat pentru cel mult 60 de copii, din care 15 locuri sociale și 45 locuri cu taxă.*

*Componenta ortodoxă din titlul proiectului este dată, pe lângă susținerea Mitropoliei Banatului, de prezența **Paraclisului** care poate adăposti cca. 120 de persoane. Rolul acestuia este de a uni oamenii, de a-i strânge laolaltă, de a crea o comunitate sensibilă la problemele semnalate. Adânc înrădăcinată în tradiția și istoria noastră, Biserica Ortodoxă Română s-a manifestat constant în zona serviciilor sociale: cantinele sociale, căminele pentru bătrâni, orfelinele sau centrele de reintegrare socială pentru diverse categorii defavorizate, fiind doar câteva exemple de implicare.*

*Trebuie menționat faptul că, în general în companiile multinationale (cum e și Continental Automotive Romania), sunt puternic incurajate acțiunile sociale și sunt desfășurate frecvent campanii de binefacere și programe caritabile. Tinerii voluntari pentru acest proiect vor fi atrași în primul rând din cadrul companiei Continental și din platforma industrială limitrofă dar în mod evident oricine va dori să se implice în acest tip de servicii este binevenit. Porțile **AfiOM** sunt larg deschise întregului oraș și nu numai, atât pentru voluntari cât și pentru beneficiari."*

Terenul este situat în zona de sud-est a municipiului Timisoara, în imediata vecinătate a fostei platforme industriale Calea Buziasului. Terenul este neconstruit. Vechiul PUG al Timisoarei, aflat încă în vigoare, a atribuit întregii zone o funcțiune dominant industrială. Realitatea ultimilor ani, respectiv predicțiile pentru perioada următoare conduc la o tendință de transformare a acestei funcțiuni industriale într-una mixtă, cu pondere accentuată pe sectorul de servicii.

Amplasamentul este în proprietatea municipiului Timisoara și a fost atribuit în folosință gratuită Mitropoliei Banatului prin HCL 584/2019. Pentru dezvoltarea proiectului propus, Mitropolia Banatului a încheiat cu Primăria Municipiului Timisoara un contract de folosință pentru 49 ani. Fundația "Filantropia Timisoara" a fost împuternicită de către Mitropolia Banatului să se ocupe de managementul acestui proiect social. Pentru parcurgerea tuturor etapelor procedurale, Primăria Municipiului Timisoara a emis CU nr. 257/09.02.2021.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

## **2. Prezentare pe specialități:**

### **2.1 Arhitectura - urbanism:**

Zona studiată prin PUZ este situată în intravilanul municipiului Timisoara, în sud-estul orașului, str. Siemens nr. 8 (nr. provizoriu), în apropierea incintei industriale Continental Automotive Romania. Terenul are o suprafață de 5.082 mp și este înscris în CF nr. 449194, fiind proprietatea publică a Municipiului Timisoara, dat în folosință gratuită Mitropoliei Banatului pentru edificarea obiectivului din tema. Vecinătățile parcelei sunt:

- la nord – drum de pământ DE 1542 și proprietăți private (Interoptik);
- la vest – proprietăți private (Bega Grup Tehnomet SA);
- la sud – parcare publică;
- la est – str. Siemens, proprietăți private (Continental Automotive Romania SRL).

Parcela care a generat PUZ are o suprafața totală de 5.082mp și este înscrisă în CF 449194. Prin avizul de oportunitate nr. 27/09.11.2021 a fost solicitată reglementarea drumului de exploatare DE 1542, înscris în CF 445507 și având o suprafața de 363mp. Concomitent se vor analiza tronsoane adiacente din arterele publice de circulație pentru stabilirea soluțiilor de acces. În prezent amplasamentul este liber de construcții.

POT existent = 0%

CUT existent = 0.

Conform PUG aflat în vigoare, terenul este situat în zona **UTR 72 – zona unitatilor industriale** a Municipiului Timisoara fiind parte din fosta platforma industrială a Căii Buziasului. La data redactării prezentei documentații, noul PUG al municipiului Timisoara nu este aprobat, fiind în etapa finală de avizare. Prin noul PUG, situația existentă este descrisă ca zona **Et - zona de activități economice cu caracter terțiar**. În utilizările admise, dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar se regăsesc cele administrative, serviciile cu acces public, serviciile profesionale și culturale - ceea ce de fapt se propune prin prezenta documentație. În plus, propunerea pentru aceste servicii complementare a venit ca o solicitare formulată explicit de o parte din angajații Continental Automotive Romania. În concluzie se poate afirma fără nicio rezervă că funcțiunea propusă este compatibilă și complementară celor prezente. În cadrul prezentei documentații va fi analizată reconversia funcțională din industrie în servicii publice și funcțiuni complementare.

## **2.2 Circulația**

Accesul în incintă este posibil din str. Siemens sau parcare publică din sudul amplasamentului. În acest moment există un racord al DE 1542 la str. Siemens însă amenajat necorespunzător. Pentru a asigura accesul rutier pe parcelă este propusă utilizarea racordului existent al DE 1542 la str. Siemens, prin amenajarea corespunzătoare a acestuia, conform planșei de specialitate. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă conform funcțiilor propuse. Prezenta parcare publică în imediată vecinătate vine în sprijinul obiectivului. Accesul pietonal este posibil din toate direcțiile cu excepția limitei vestice. Având în vedere structura mixtă a serviciilor propuse, stabilirea necesarului de locuri de parcare la fazele următoare de proiectare se va face conform ponderii fiecărei funcțiuni în parte.

## **2.3 Echiparea edilitară**

Amplasamentul existent este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul "2.6 Echiparea edilitară" și sunt create premise pentru dezvoltări viitoare.

### **2.3.1 Alimentarea cu apă**

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe str. Siemens, rețea administrată de Aquatim SA. Pentru stingerea incendiilor va fi prevăzut în incintă un rezervor subteran prevăzut cu o stație de pompe dimensionată corespunzător breviarului de calcul din proiectul de specialitate. Din rezervor se vor alimenta rețele de hidranți interiori și exteriori. Refacerea rezervei de incendiu se propune a se realiza din rețeaua Aquatim.

### **2.3.2 Canalizare menajeră și pluvială**

Canalizarea menajeră se va racorda la sistemul centralizat de canalizare existent pe str. Siemens. Apele pluviale vor fi stocate temporar într-un bazin de retenție de unde vor fi evacuate controlat în rețeaua publică. Capacitatea rezervorului va fi determinată corespunzător breviarului de calcul din proiectul de specialitate, la fazele următoare de proiectare. Descărcarea apelor uzate se va realiza gravitațional sau prin pompă funcție de

cota canalului stradal. Apele uzate vor fi descarcate diferentiat, cele de pe drumuri si platforme parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de evacuare.

### 2.3.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua operatorului Enel Distribuție Banat SA prin intermediul unui post de transformare amplasat la limita de proprietate din nord. Dimensionarea corespunzătoare a acestuia va fi asigurată printr-un studiu de soluție ce va fi comandat la fazele următoare de proiectare.

### 2.3.4 Alimentarea cu gaz

Se va analiza necesitatea alimentării cu gaz a obiectivului propus. In caz ca va fi adoptata o astfel de solutie vor fi demarate procedurile impuse de furnizor pentru proiectare, avizare si executie.

## 3. Indicatori urbanistici

Se propun următorii indici urbanistici, aprobați prin Avizul de Oportunitate:

Existent	Propus (valori maxime)
POT = 0% CUT = 0 Regim de inaltime: -	POT max. = 50 % CUT = 1,5 Regim de inaltime maxim: S+P+2E+Er Spatii verzi = min. 20%

### Utilizari admise:

- Institutii de interes public (culte, administrative, culturale, de invatamant, sanatate, etc.);
- Structuri functionale mixte incluzand sedii firme/fundatii, birouri, locuire/cazare temporara pentru cazuri sociale, unitati de cazare, etc;
- Comert / servicii de interes general;
- Amenajari pentru sport, agrement, spatii multifunctionale;
- Infrastructura tehnico-edilitara;
- Circulatii rutiere si pietonale, parcaje;
- Zone verzi

### Utilizări interzise:

- activități industriale poluante, de orice natură și cu risc tehnologic.

### Amplasarea construcțiilor pe parcelă și înălțimile maxime admise:

Sunt propuse următoarele retrageri:

- minim 4,00m fata de limita de proprietate din est (se pastreaza retragerea fata de aliniament generata de constructiile existente la nord);
- minim 2,0m fata de limitele laterale, nord si sud;
- minim 6,0m fata de limita posterioara, din vest.

Pe suprafetele afectate de retragerile impuse anterior vor putea fi amenajate cai de circulatie, locuri de parcare, control acces, case poarta, constructii tehnice, puncte de bransament/ conexiune, posturi trafo, rezervoare subterane, totemuri, clopotnite sau spatii verzi. Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+Er iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m. Anumite accente (clopotnita, cruce paraclis, etc.) pot avea o înălțime maximă de 20m. Nr. locuri de parcare va fi stabilit conform normativ P132 - 93 si HG 525/1996. Avand in vedere structura mixta a serviciilor propuse, stabilirea necesarului de locuri de parcare la fazele urmatoare de proiectare se va face conform ponderii fiecarei functiuni in parte.

#### **4. Modul de încadrare în zonă**

AfiOM - așa cum este denumit generic acest proiect - este la origine un proiect al unui grup de inițiativă din cadrul angajaților companiei Continental Automotive Romania SRL din Timișoara, alături de persoane din afara acesteia, terenul studiat fiind adiacent incintei Continental. Propunerea de re-conversie este generată de specificul proiectului social propus: Paraclis și centru social multifuncțional (gradiniță, sala de mese, spații multifuncționale, spații activități tineret, apartamente sociale și de protocol, teren de sport acoperit, vestiare, spații tehnice și administrative). Aceste funcțiuni sunt compatibile și complementare celor din zonă, solicitarea venind chiar din cadrul zonei.

#### **5. Categoriile de costuri**

##### **5.1 Costuri suportate de privați**

- Costuri suportate în interiorul PUZ - obiectivele propuse vor fi realizate de către inițiator din fonduri proprii;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - vor fi suportate de inițiator acele costuri generate de investiții necesare funcționării stricte a obiectivului propus (racorduri, bransamente, eventuale extinderi de rețele, lucrări rutiere, eventuale operațiuni cadastrale, etc.). Nu vor fi suportate de către inițiator alte tipuri de investiții generate de autorități sau de persoane fizice sau juridice, care nu au legătură cu obiectivul sau care exced minimele cerințe pentru funcționarea acestuia.

##### **5.1 Costuri suportate de autoritățile publice locale**

- Costuri suportate în interiorul PUZ - nu sunt identificate;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - nu sunt identificate cheltuieli angrenate de acest obiectiv. Eventuale modernizări de orice tip, extinderea infrastructurii, etc. pot fi realizate de autorități independente de acest obiectiv și fără a fi generat de acesta.

#### **6. Concluzii**

Prin realizarea proiectului va fi viabilizat un teren pentru care opțiunile de dezvoltare din partea proprietarului erau foarte îndepărtate, pentru municipalitate neconstituind o prioritate în momentul de față. Consecințele economice și în special cele sociale sunt vizibile și evidente, pozitive. Funcțiunile propuse vor deservei cetățenii municipiului Timișoara în general și cu precădere pe cei din zonă.

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/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. În urma aprobării PUZ-ului în cadrul Consiliului Local, se va putea trece la etapele următoare ale proiectului:

- eventuale operațiuni cadastrale;
- întocmire DTAC - PT și obținere AC pentru construcțiile propuse, amenajările și dotările aferente;
- executia și darea în folosință a obiectivelor stabilite prin temă.

Intocmit,  
arh. George Ciuhandu