



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU GENERAL NON-TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), parcări la subsol/sol și multietajate, amenajare și construire zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, brașamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accesuri, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele

Nr. Proiect _____ 2607.05.7
Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Beneficiar _____ PK AUBURN SRL
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Data elaborării _____ Septembrie 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), parcări la subsol/sol și multietajate, amenajare și construire zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, brașamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accesuri, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele”, județul Timiș, Municipiul Timișoara, strada Gării nr.1, în intravilan, format din 7 parcele (CF 451145, CF 428158, CF 428155, CF 428157, CF 427892, CF 427893, CF 427996), a fost întocmită la comanda beneficiarului PK AUBURN SRL.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, comerț și servicii, birouri etc., pe terenul situat în intravilanul localității Timișoara, Str. Gării nr.1. Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 56.241 mp. Terenul reglementat este format din următoarele parcele de teren, care în prezent sunt în proprietatea ELBA S.A.:

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafața (mp)	Total (mp)
CF 451145, nr. cad. 451145	ELBA S.A.	49.897 (face parte din CF 451145 în suprafață totală de 59.772mp)	56.241
CF 428158, nr. cad. 428158		1.527	
CF 428155, nr. cad. 428155		135	
CF 428157, nr. cad. 428157		2.151	
CF 427892, nr. cad. 427892		469	
CF 427893, nr. cad. 427893		594	
CF 427996, nr. cad. 427996		1.468 (face parte din CF 427996 în suprafață totală de 1.599mp)	

Suprafața de 49.897 mp aferentă CF 451145 (care are o suprafață totală de 59.772 mp) face obiectul antecontractului de vânzare – cumpărare încheiat în favoarea PK AUBURN S.R.L. Restul suprafeței de 9.875 mp din CF 451145 face obiectul antecontractului de vânzare – cumpărare încheiat în favoarea LIDL ROMANIA SCS, urmând a fi reglementată printr-o documentație separată de urbanism. Pentru clarificare, parcela cu CF 451145 urmează a fi dezmembrată astfel încât terenul reglementat să fie delimitat de suprafețele de teren care nu fac obiectul prezentei documentații.

Suprafața de 1.468 mp aferentă CF 427996 (care are o suprafață totală de 1.599 mp) face obiectul antecontractului de vânzare – cumpărare încheiat în favoarea PK AUBURN S.R.L și obiectul terenului reglementat. Pentru clarificare, parcela cu CF 427996 urmează a fi dezmembrată astfel încât terenul reglementat să fie delimitat de suprafețele de teren care nu fac obiectul prezentei documentații.

CF 428155, CF 427892, CF 428157, CF 427893, CF 428158, CF 427996, CF 451145 - au notate promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea P.K. AUBURN S.R.L.

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



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.229/14.09.1999, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane în **UTR 3, zonă unități industriale existente**.

Potrivit prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: terenul este situat în **UTR 3 – zona unităților industriale existente**, situate în proximitatea Canalului Bega și parțial afectat de zona de protecție a liniilor de cale ferată.

Potrivit prevederi documentație PUZ – „Malurile Canalului Bega Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 27 / 2010, terenul se încadrează în **ZONA B III și IV – ZONA DE LOCUIT ATRACTIVA**.

Potrivit prevederi PUG Timișoara 2012, aflat în curs de avizare: terenul se afla în zona – **Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă (RiM):** „Unități industriale aflate în general în proprietate privată, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat. Incintele industriale evidențiază o structură internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele existente sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată”. (Conform cap. “RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă”, PUG Timișoara 2012, aflat în lucru).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Scurt istoric

Zona studiată se află într-un areal cu caracter preponderent industrial al orașului. Parcela a găzduit Fabrica Elba din Timișoara, care a luat ființă în 1921, funcționând inițial ca fabrică de componente pentru corpuri de iluminat și baterii, sub numele de “Uzinele DURA”. După 1948, fabrica a fost naționalizată și a devenit parte a grupului Electrobanat, producând mai departe elemente de iluminat, faruri și lampi auto.

În urmă cu câțiva ani, procesul de producție al fabricii s-a mutat în Parcul Industrial Freidorf, iar în 2017 a început demolarea clădirilor din incintă.

Situația existentă a terenului



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Terenul reglementat este parțial liber de construcții, ramanand o singură clădire – fosta gradiniță a fabricii, și câteva fundații și structuri subterane ale clădirilor care au fost demolate sau care vor fi demolate. Clădirea fostei grădinițe se propune spre păstrare, iar pentru fundațiile existente pe teren s-a demarat procedura de autorizare a demolării.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Vecinătățile imediate nu s-au dezvoltat în ultimii ani, singurele noi investiții din apropiere fiind campusul și clădirea de birouri Nokia, de pe strada Andrei Mureșanu.

Cele două maluri ale râului Bega au caractere diferite în preajma amplasamentului. Malul sudic cuprinde ansamblul extins al cartierului istoric Iosefin (în a cărui zonă de protecție nu intră terenul reglementat), cu clădiri datând din secolul XIX și prima jumătate a secolului XX.

Malul nordic alternează vechi zone industriale propuse spre refuncționalizare (fostele Electromotor, Fabrica de Țigări, Bega, Electrometal, Paltim și PasmateX, singura fabrica încă funcțională), cu zone de locuințe cu dotări locale și servicii.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona are un real potențial de dezvoltare, datorită necesității extinderii de arii rezidențiale, precum și a creării de elemente de infrastructură și funcțiuni conexe inerente zonelor de locuit, cum sunt structurile de comerț și servicii. Planurile urbanistice din zonă au relevat tocmai aceste cerințe, inclusiv marcând segmentul discutat de mai sus ca fiind o zonă cu mare potențial pentru locuire atractivă, semi-centrală.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe terenul fostei fabrici ELBA, cu acces din str. Gării, din Splaiul Nicolae Titulescu, și de pe str. Pop de Băsești.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea unei suprafețe de 56.241 mp, identificată în planșa “U04 Reglementări urbanistice propuse”.

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

- la NORD - str. Gării (drum 4 benzi și tramvai/clădire Gara de Nord), locuire individuală, servicii, comerț, parțial teren proprietatea ELBA cu PUZ în lucru Supermarket Lidl
- la SUD - Splaiul N. Titulescu/canal Bega, spații locuire proprietăți private, Fabrica de Țigări, Palatul Gemeinhardt,
- la VEST- str. Pop de Băsești, proprietăți private și ale Statului Român/ clădiri (locuire individuală și colectivă, servicii, comerț, Fabrica de Țigări, clădire ELBA COM), Fabrica de Țigări
- la EST - teren aflat în proprietatea Statului Român, clădiri (locuire colectivă P+8E, servicii și comerț), parțial teren proprietatea ELBA cu PUZ în lucru Supermarket Lidl.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.3. CIRCULAȚIA

Terenul reglementat este accesibil din: str. Gării pe latura nordică, Splaiul Nicolae Titulescu de pe latura sudică a cvartalului, de pe Bd. Gh. Pop de Băsești pe latura vestică. Toate aceste puncte de acces se regăsesc, de regulă, la mijlocul laturilor cvartalului.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În prezent funcțiunea terenului este una industrială, cu regim de înălțime de S+P+2E—cladirea fostei gradinite a fabricii Elba. În vecinătate există cvartale cu locuințe și dotări de interes local: la est locuire colectivă P+8E, cu servicii și comerț la parter, dar și în clădiri dedicate (clinică), la nord locuire colectivă, comerț, servicii și PUZ în lucru obiectiv comercial Lidl, la vest și la sud locuire colectivă și individuală, precum și Fabrica de Țigări.

2.4.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent, terenul reglementat mai cuprinde o singură clădire aferentă fostei fabrici Elba (clădirea fostei grădinițe), cu 766 mp construiți, 0 mp platforme, accese, parcări și anexe, 0 mp de zone verzi amenajate, POT=1,36% și CUT=0,04.

2.4.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Conform studiului istoric al arealului, clădirea fostei grădinițe a fabricii ELBA/ELECTROBANAT reprezintă un element valoros al fondului construit, astfel încât se propune păstrarea și punerea ei în valoare.

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

Zona reglementată este bine deservită de serviciile existente în vecinătăți, având la dispoziție numeroase puncte de interes într-o rază de 500m de la centrul zonei reglementate, conform planșei "U9 – Studiu funcțiuni zonă extinsă".

2.4.5. Asigurarea cu spații verzi:

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.

2.4.6. Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalități existente în momentul de față:

- Potențialul nevalorificat al sitului și al întregului cvartal, poziționat la 15 minute de mers pe jos de centrul orașului, și cu accesibilitate la arterele principale de circulație generează disfuncționalități la nivelul întregului oraș.
- Zona periferică din partea de vest a orașului este dezechilibrată la nivelul funcțiunilor etc.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Configurația prospectului străzilor adiacente existente nu corespunde necesităților impuse de un mediu urban prietenos: trotuare suficient de late și comode, piste sigure pentru bicicliști, spații verzi ample și vegetație înaltă care să umbrească traseele pietonale, zona carosabilă definită astfel încât să nu se creeze relații conflictuale cu traseele oamenilor și cele dedicate transportului alternativ – biciclete, trotinete, role etc.
- În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat la nivelul întregului cvartal.
- În cvartal există parcele cu construcții care contravin țesutului urban al zonei (Elba Com, clădirea vecină spre est pe Splaiul Titulescu, clădirile din colțul de NV al cvartalului, clădirile parazitare din NE)
- Gara de Nord nu are o piațetă publică în față, și nici spațiu suficient pentru a o crea.
- Gara de Nord nu are parcare.
- Pasarela Blașcovici este în stare avansată de degradare, iar poziționarea ei nu este funcțională (nu leaga două puncte de interes).

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe străzile ce delimitează zona propusă spre amenajare, str. Gării, str. Pop de Băsești, Bd. G. I. Dragalina și pe Splaiul N. Titulescu, există rețele edilitare de apă și canalizare, curent și gaz, ca parte a sistemului de distribuție public al municipiului Timișoara.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

2.6.1. Relația cadru natural-cadrul construit

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul plan este liber de construcții, cu excepția unor structuri subterane care vor fi demolate și cu excepția clădirii fostei grădinițe Elba care se propune spre pastrare. Nu există zone verzi amenajate. Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere canalizarea râului Bega și amenajările hidrotehnice din amonte, se poate estima un risc scăzut de inundații. Conform studiului geotehnic, stabilitatea terenului este asigurată, nefiind necesare măsuri deosebite pentru consolidarea acestuia.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

În perioada 19.07.21- 28.07.21 a avut loc prima etapă de informare și consultare a publicului, în urma căreia nu au fost înregistrate observații.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1267/07.05.2021 emis de Primarul Municipiului Timișoara și s-a realizat un studiu istoric al terenului reglementat și al întregului areal - cvartal delimitat de cele 4 artere: Str. Gării, Bd. Gh. Pop de Băsești, Spl. N. Titulescu, Bd. Dragalina.

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999, terenul de față este situat în intravilan și reglementat conform **UTR 3, zonă unități industriale existente**.

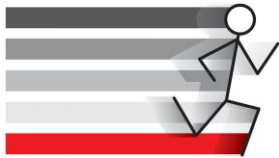
Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și reglementat. Propunerile de reglementare sunt: **RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONĂ MIXTĂ**. În *Planul Urbanistic General Timișoara 2012 – Etapa 2. Concept general de dezvoltare urbana (masterplan)*, terenul propus este inclus în circuitele zonelor mixte/rezidențiale prin reconversie, ale zonelor potrivite pentru dezvoltarea unor spații de birouri de clasa A, cu accesibilitate mare și servicii conexe, precum și în circuitul zonelor care necesită o regenerare a spațiului public.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Se propune dezvoltarea unei rețele interconectate de spații verzi prin completarea coridorului ecologic format de malul Begăi, precum și prelungirea culoarului verde pe viitoarea Str. Bolintineanu înspre Str. Gării, formând o stradă care, deși este prevăzută pentru trafic auto, pune mult accentul pe circulația pietonală și velo, cu terase, piațete și zone accesibile publicului, servicii și comerț.

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



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin propunerile din cadrul P.U.G. Timișoara în curs de avizare, profilul străzii Gării se propune să se amenajeze conform Profil Transversal Tip 14. Splaiul Nicolae Titulescu se propune a se amenaja respectând Profilul Transversal Tip 60, strada Gheorghe Pop de Băsești se propune a se amenaja respectând Profilul Transversal Tip 62, iar bulevardul General Ion Dragalina se propune a se amenaja respectând Profilul Transversal Tip 6.

Amenajarea intersecției dintre Strada Gării și Strada Dimitrie Bolintineanu se va realiza în două etape, în prima etapă pentru situația din prezent, iar etapa a doua după realizare proiect „LINIE NOUĂ DE TRAMVAI SOLVENTUL - GARA DE NORD” (proiect finanțat și care va fi executat de Primăria Municipiului Timișoara). În ambele etape va fi amenajată suplimentar pe strada Gării o bandă pentru realizarea virajului la stânga pentru intrarea pe Strada Dimitrie Bolintineanu, iar pentru realizarea virajului la stânga la ieșirea din Strada Dimitrie Bolintineanu și intrarea în Strada Gării va fi amenajată o bandă pentru viraj la stânga. Această intersecție va fi prevăzută cu semafoare propuse, conform proiectului de circulație rutieră avizat.

Parcajele necesare pentru acest ansamblu de construcții cu funcțiuni rezidențiale, servicii, comerciale, de birouri etc., se propun a se amenaja pe parcela reglementată, cu accesuri din strada nouă D. Bolintineanu (cu profil de 14m – propuși a fi cedați domeniului public – și prospect total de 38m), precum și din străzile aferente terenului reglementat (str. Pop de Basesti și Splaiul N. Titulescu). Calculul locurilor de parcare se va face respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999 (a cărui valabilitate a fost prelungită în 2002 și ulterior prin mai multe HCL-uri) în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare. Numărul de locuri de parcare estimat prin raportare la propunerea indicativă de mobilare este de 1478, urmând a fi ajustat în funcție de evoluția procesului de avizare/autorizare a proiectului și în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.

Se vor amenaja drumuri de acces la nivel doar pentru accesele în parcare, pentru a limita impactul negativ al autovehiculelor asupra calității formei și aspectului spațiului urban generat între clădiri.

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

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

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prezentul P.U.Z. propune mai multe ansambluri de construcții cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), cu parcuri la subsol, la parterul clădirilor sau la alte etaje ale acestora, precum și la sol.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile din proiectul propus și cele de pe parcele învecinate cu funcțiunea de locuințe vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă cu funcțiunea de locuințe colective se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**;
- Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999 (a cărui valabilitate a fost prelungită în 2002 și ulterior prin mai multe HCL-uri) în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.

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

Propunerea de dezvoltare din prezentul P.U.Z. are la bază un **studiu de însorire**, din care se constată că nu există un impact asupra vecinătăților. Din perspectiva însoririi proprii, studiul respectiv concluzionează cu o serie de recomandări de realizare a circuitelor funcționale ale locuințelor propuse, astfel încât să se asigure lumină naturală directă conform legislației în vigoare în încăperile de locuit.

Propunerea privind funcțiunea de locuințe colective va urmări parametrii sanitari pentru locuit stipulați în Ordinul 119/2014, precum și în normative și reglementări în vigoare. De asemenea, locuințele vor avea o înălțime liberă la plafon de minim 2,55m.

Spațiile de tip SAD (servicii cu altă destinație decât cea a locuirii, complementare - comerț, servicii etc.) propuse, complementare funcțiunii de locuire, la parterul sau primul etaj al clădirilor cu locuințe vor fi de natură astfel încât să nu creeze riscuri de sănătate sau disconfort pentru populație, respectând cu strictețe legislația în vigoare.

La subsolul și demisolul clădirilor se vor prevedea parcuri, accese la casele de scară, adăposturi de protecție civilă și alte spații tehnice ale construcțiilor.

De asemenea, propunerea din prezentul P.U.Z. are la bază un studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației, care vine în întâmpinarea propunerii cu o serie de recomandări pentru a asigura încadrarea în normele din standardele în vigoare.

3.5.2. Bilanț teritorial

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

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



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Deschiderea străzii propuse Bolintineanu, formând o stradă cu circulație auto, cu zone verzi, pietonale și velo, cu piațete și zone accesibile publicului, parcuri private și cu acces public la subsol, servicii și comerț.
- Organizarea accesului auto
- Dezvoltarea noului cartier după principii unitare și în concordanță cu clădirile și funcțiunile cvartalului
- Punerea în valoare a clădirilor istorice prin mobilarea propusă
- Reabilitarea clădirii fostei gradinițe Elba, cu redarea funcțiilor sale originale, administrativă și de gradiniță, completate cu comerț și servicii.
- Completarea și refuncționalizarea țesutului urban al cvartalului prin clădirile propuse

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

Indici urbanistici maximi prin raportare la suprafața întregii zone reglementate prin PUZ	Existent	Propus
Suprafață teren propusă spre dezmembrare/reglementată prin PUZ	56.241	56.241
P.O.T.	1,16%	40%
C.U.T.	0,03	2,7
Regim de înălțime	P+2E (clădirea fostei gradinițe a fabricii Elba)	2S+P+10E+11Dx+ETH
H maxim		45,0 m
Zone verzi (la sol și acoperiș înierbat)	0%	25% - din care minim 20% pe sol natural și 5% pe placă

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

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

La proiectarea clădirilor de servicii se vor respecta prevederile Cap.VI din OMS 119/2014.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare- apă/canal, gaz și curent- din str. Gării, Str. Pop de Băsești, Bd. Dragalina și/sau Splaiul N. Titulescu, în funcție de soluțiile date de către regiile locale.

Soluțiile de branșare pot suferi modificări în etapele ulterioare de avizare / autorizare ale proiectului, în funcție de avizele tehnice care se vor obține la faza respectivă.

3.7. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de spații verzi aferente cladirilor cu funcțiune mixta, scuaruri și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Se va respecta un procent de spații verzi de 25% din suprafața terenului reglementat format din: minim 20% spații verzi pe sol natural și 5% pe placa. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe îmberbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase îmberbate.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu urban adecvat arhitectural noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbană a zonei.

3.7.1. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Realizarea noii căi de comunicație rutieră și pietonala propusă, împreună cu întreaga infrastructură va reprezenta momentul în care se vor putea executa și toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul viitoarei Str. Bolintineanu. Pe lângă acestea, se introduc zone verzi de protecție, care vor acționa ca zone tampon față de blocurile dinspre Bd. Dragalina, zone care pot avea plantații variate (atât în înălțimi, cât și ca specii, pentru a asigura o biodiversitate cât mai mare).

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu urban, adecvat arhitectural noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbană a zonei.

Prin mărirea și poziționarea amplasamentului, prezentul P.U.Z. creează un cadru propice dezvoltării de proiecte imobiliare cu destinație de locuințe colective, birouri, spații comerciale, administrative, culturale și de servicii, precum și dezvoltarea unor activități de servicii pentru populație, în condiții de dezvoltare durabilă.

Amplasamentul în suprafață de 56.241 mp este situat într-o zonă semi-centrală, cu bune premise de dezvoltare, care necesită o regândire a funcțiilor trecute.

În aceasta zonă - prin implementarea planului propus - se va rezolva o problemă de funcțiune, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de funcțiuni propuse ale zonei, constituind o completare funcțională a vecinătăților deja existente.

Mobilarea propusă indicativ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Sunt prevăzute terenuri din proprietatea privată a beneficiarului, care vor fi rezervate în vederea realizării obiectivelor cu acces public, în vederea posibilității realizării viitoarei străzi D. Bolintineanu.

Obiective cu acces public propuse sunt: viitoarea strada Bolintineanu și rețelele edilitare. Prin prezenta documentație se propun următoarele tipuri de proprietăți, conform planșei anexe *U07 Obiective de utilitate publică*:

- Teren proprietate privată
- Teren proprietate privată cu acces public
- Teren proprietate privată propus a fi cedat spre domeniul public

Tipuri de proprietăți de perspectivă, sugerate în afara zonei reglementate, sunt:

- Terenuri proprietate privată cu acces public – de perspectivă
- Terenuri proprietate privată, sugerate spre a fi cedate în domeniul public – de perspectivă

Detalierea obiectivelor de utilitate publică este realizată în Planul de acțiuni- parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

3.8.2. Bilanț teritorial – propunere de utilizare a terenului

BILANȚ TERITORIAL GENERAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Zonă construită	766.00	1.36%	22,496.40	40.00
Platforme, accese, circulații, parcări, etc.	0.00	0.00	19,684.35	35.00
Zone verzi amenajate (din care 20% pe sol natural și 5% pe placă)	0.00	0.00	14,060.25	25.00
Total	56,241.00	100.00	56,241.00	100.00



SUBCONTROL S.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Regim terenuri			
Suprafața (mp)	Nr. Parcelă	Suprafața (mp)	Categorie de interes
56,241	1	5496	propunere cedare în domeniul public
	2	25775	privat
	3	24970	privat

*Forma și suprafața exactă a parcelelor propuse prin tabelul de mai sus și planșa de Obiective de utilitate publică mai pot suferi ajustări în faza de autorizare a construcțiilor.

3.8.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998

-Proprietate privată a persoanelor juridice

3.8.4. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

- Terenul reglementat va rămâne în proprietate privată, exceptând suprafața prevăzută spre a fi cedată domeniului public pentru a realiza viitoarea stradă
- Beneficiarul va asigura și va rezerva suprafața de teren necesară obiectivelor de utilitate publică, anume va asigura suprafața de teren necesară realizării străzii Bolintineanu cu profil de 14m.
- Ansamblul reglementat prin PUZ se poate realiza în etape/faze. Astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor necesare pentru realizarea etapizată / în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată;
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcelă, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulației și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 56.241 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a facut dezmembrarea era deja construit, atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de cate faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

- La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare se va face în paralel sau după autorizarea construcțiilor prevăzute în PUZ.

Zona	Suprafață (mp) reglementată	%	Suprafață rezervată pentru obiective publice (mp)	%	Suprafață după rezervare obiective publice (mp)
CF 451145, nr. cad. 451145 (se reglementează parte din CF 451145, care are o suprafață totală de 59.772mp)	49,897	88.70	5,496	9,77	50,745
CF 428158, nr. cad. 428158	1,527	2.72			
CF 428155, nr. cad. 428155	135	0.24			
CF 428157, nr. cad. 428157	2,151	3.82			
CF 427892, nr. cad. 427892	469	0.84			
CF 427893, nr. cad. 427893	594	1.06			
CF 427996, nr. cad. 427996 (se reglementează parte din CF 427996, care are o suprafață totală de 1,599 mp)	1,468	2.62			
TOTAL	56,241	100.00			

- Terenul destinat realizării circulației (a noii străzi D.Bolintineanu – stradă propusă), cu profilul de 14m, care este propus spre a fi trecut în domeniul public este reprezentat în planșa 07 *Obiective de utilitate publică*.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că investiția propusă se încadrează în politicile de dezvoltare ale orașului, prin reconversia zonei industriale în zonă mixtă, rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare și de mediu.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

În urma implementării investiției care face obiectul prezentului plan urbanistic, considerăm că întregul UTR va avea de câștigat, atât din punct de vedere economic, cât și



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



social, prin creșterea atractivității întregii zone. Investiția propune, pe lângă schimbarea funcțiunii, revitalizarea zonei (care în prezent este un teren viran), modernizarea infrastructurii care va deschisa publicului, , crearea de spații verzi amenajate, locuri de joacă, teren de sport și reabilitarea clădirii fostei grădinițe care va avea și funcțiunea originară (de grădiniță). În plus, în urma implementării investiției vor fi plătite taxe la bugetul local (taxe pe autorizare, taxe pe proprietate) și vor fi create locuri de muncă (atât pe perioada de execuție cât și în perioada de operare). De asemenea, considerăm că disfuncționalitățile prezentate în documentație își găsesc rezolvarea prin conceptul prezentat.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Investițiile propuse în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat PK AUBURN SRL.

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

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Investitorul va suporta intervențiile necesare realizării infrastructurii rutiere (descrise la secțiunile precedente) și edilitare, care se vor realiza parțial pe domeniul public existent, în exteriorul terenului reglementat, în măsura în care acestea vor fi necesare pentru realizarea proiectului ce face obiectul PUZ.

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

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

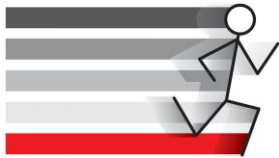
Autoritățile locale nu vor suporta costuri în interiorul PUZului necesare realizării proiectului reglementat prin PUZ.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în exteriorul PUZului necesare realizării proiectului reglementat prin PUZ.

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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

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

Întocmit:

Specialist RUR: Dipl.Arh. Radu D. Radoslav
Dipl. Arh. Sandra Andrei