

## MEMORIU NONTEHNIC



### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### “ZONĂ MIXTĂ:

**LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP TERȚIAR (BIROURI, TURISM, ADMINISTRATIVE FINANCIAR BANCARE), ÎNVĂȚĂMÂNT “**

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

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

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

**Certificatul de Urbanism nr. 2563 din 27.07.2020-prelungit si Certificatul de Urbanism nr. 21627din 02.06.2022** a fost obținut:

1) conform PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona unitati industriale existente.

Conform HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, art. 25: “Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (...)”.

Conform art. 47. alin (5) din legea 350/2001 rep. și act. “Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

2) Conform Legii nr. 350/2001 rep. si act. se va întocmi documentatia necesara în vederea obtinerii Avizului de oportunitate. În vederea obtinerii Avizului de oportunitate se va întocmi documentația necesara în conformitate cu Legea nr. 350/2001 actualizata, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. Documentația va fi însoțita de plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara.

3) Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Documentația pentru PUZ va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70. Documentația pentru PUZ se va întocmi conform “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ” aprobat prin MLPAT nr. 176/N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se vor respecta: condițiile impuse prin Avizul de Oportunitate, Legea nr. 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, RLU aferent PUZ, HG nr. 525/1996, OMS nr. 119/2014, HCL nr. 140/2011 modificată prin HCL nr.218/2020 privind aprobarea “Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” și întreaga legislație în vigoare.

Acordul vecinilor din prezenta Certificat de Urbanism se referă la fazele ulterioare de DTAC după cum urmează:

Conform Ordinului nr. 839/2009, art. 27-1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2,5,6, al secțiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – D.T.A.C.", prevăzută în anexa. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații: a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora; b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente; c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

**Avizul de Oportunitate nr. 55 din 10.12.2020** prevede următoarea categorie funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte – locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul).

Indici urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) – conform Avizul de Oportunitate nr. 55 din 10.12.2020:

- POT<sub>max</sub> = 45%
- CUT<sub>max</sub> = 2,9
- Regimul maxim de înălțime = 2S+P+10E+2Er
- H<sub>max</sub> = 44m
- Spații verzi = min 20%
- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;
- Retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform planșei nr. 08-A – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil;
- Se va limita numărul de apartamente la maxim 400 unități, din care cel mult 10% pot să fie garsoniere;
- Spații verzi și plantații – Se vor respecta prevederile H.C.L. 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";
- Se va respecta O.M.S. 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;
- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcuri și alte funcțiuni;
- Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codului Civil;

### **AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 38 din 07.10.2022**

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

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

- POT max = 45%

- CUT max = 2,7
- Regimul maxim de inaltime:
  - catre Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. Stefan Cel Mare 2S+P+8E+Er, Hinax. = 35m
  - catre str. Gloriei, str. Varadia 25+P+2E+2Er (cu retragerea de min. 3m a etajului retras) nu va depasi Hmax la comisa 2e =12m
- Spatii verzi = min 20% din suprafata totala a terenului - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizarii si prelungirii "Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020" (se va asigura o zona de spatii verzi compacte);

Se vor respecta urmatoarele conditii in elaborarea documentatiei de urbanism, aceste conditii se vor regasi atat in plansele desenate cat si in RLU propus:

- Artemis Real Estate negociaza cu Comisia de Negociere cu Tertii a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru incetarea starii de coproprietate pentru terenul situat in strada Stefan cel Mare nr. 48, inscris in CF nr. 447694 Timisoara, nr. top. 7250/2, in suprafata de 605 mp prin cumpararea cotei Municipiului Timisoara conform HCL 284 din 21.06.2022 — conditie pentru obtinere Aviz Arhitect Sef;
- Artemis Real Estate va cumpara cota de 132,5/370 mp din terenul situat in strada Stefan cel Mare nr. 52, inscris in CF nr. 447707, avand numar top 7252/1, CF vechi nr. 436110, in suprafata de 370 mp prin negociere cu Comisia de Negociere cu Tertii a Consiliului Local al Municipiului Timisoara conform HCL 99 din 30.03.2022 - conditie pentru obtinere Aviz Arhitect Sef;
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei - conform plansei nr. U03 – Reglementari urbanistice - Zonificare, cu respectarea Codului Civil; Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;
- Se va limita numdrul de apartamente la maxim 400 unitati, din care cel mult 10% pot sa fie garsoniere;
- Se vor diferentia prin hasuri pe plansa de reglementari zonele de implantare pentru subsol, cladiri, parcuri si alte functiuni;
- Extinderea zonei verzi catre strada Varadia pentru a se crea un acces public larg;
- Refacerea amenajarii parcelei destinate gradinitel;
- Crearea unei piatete in latura N-E a terenului in jurul bisericii ortodoxe;
- Detalierea fatadelor cladirilor noi propuse si in RLU pentru a demonstra ca acestaea nu contravin imaginii bisericii ortodoxe;
- Sa se realizeze o propunere de cvartal cu dezvoltarea frontului la B-dul Eroilor de la Tisa;
- Se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si de sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu completarile ulterioare alin (1) „Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1+1/2 ore la solistitiul de iarna, a incperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate, respectiv prevederile art.17 Orientarea fata de punctele cardinale, Anexa 3, pct.3.10 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamnetului de Urbanism.

Circulatii si accese: accesese principale auto si pietonale se vor realiza din Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. Stefan Cel Mare, accese cu trafic redus din str. Gloriei,



str. Varadia — prevazut cu acces pentru riverani.

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

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

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

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

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

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiM = zonă industrială restructurabilă – zonă mixtă și RrLc = zonă locuințe cu regim redus de înălțime restructurabilă – locuințe colective.

Caracterul actual al zonei reprezintă unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare, etc. Desfășurate în general în condiții improvizate, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

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

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

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

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

Clădirile din incintă nu reprezintă valoare de patrimoniu industrial.

Incinta nu deține spații verzi amenajate.

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

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

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat cu propunerea unui ansamblu de construcții pentru o zonă cu funcțiuni mixte: de locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ. Prin prezenta documentație se propune un regim de înălțime maxim 2S+P+8E+Er. Motivul care stă la baza creșterii regimului de înălțime este reducerea ariei construite la nivelul solului, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Se propune procentul de ocupare a terenului de maxim 45% și un CUT mai mic de 2,7. Parcarea autovehiculelor se va face majoritar în parcări subterane, reprezentând maxim 15% locurile de parcare la nivelul solului.

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

Se va propune prelungirea strazii Vărădia și lărgirea ei la două benzi de circulație pentru a fluidiza traficul și asigurând legătură cu strada Gloriei.

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

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

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

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

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

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

**Terenul aferent drumului public va fi cedat și va deveni proprietate publică.**

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare viitoare (vezi capitol lucrări edilitare). Străzile vor fi executate din îmbrăcămini moderne așezate pe fundație din balast și piatră spartă.

**Amenajarea acceselor rutiere în incintă nu afectează rețele tehnico-edilitare**

## sau plantații stradale (pomi, gard viu, etc.)

Se va asigura suprafața minimă de 20% alocat spațiului verde amenajat. În perimetrul spațiului verde amenajat (20% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

**Procentul maxim de ocupare și coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim = 2,7

## Obiective de utilitate publică:

Pentru toate lucrările rutiere propuse de pe parcelele studiate și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - este prevăzut rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Astfel în urma aprobării "PUZ - ZONĂ MIXTĂ: Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ" proprietatea terenurilor pe parcelele studiate va rezulta conform tabelului:

<b>TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR</b>	
Teren proprietate privată	21.795 mp
Teren proprietate privată (cota 1/2) și al Municipiul Timișoara (cota 1/2) conf. CF nr.447694	605 mp
Teren proprietate privată - cota 95/148 și al Municipiul Timișoara cota 53/148 (132,5/370 mp) conf. CF nr.447707	370 mp
<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>	
Terenuri proprietate privată	20.344 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	1.517 mp
Teren proprietate privată (cota 1/2) și al Municipiul Timișoara (cota 1/2) conf. CF nr.447694 ce se intenționează a fi trecut în domeniul privat	539 mp
Teren proprietate privată - cota 95/148 și al Municipiul Timișoara cota 53/148 (132,5/370 mp) conf. CF nr.447707	370 mp

ÎNTOCMIT

arh. Czirják Zsuzsa

SPECIALIST RUR

arh. Opreța Răzvan Alexandru