

# MEMORIU DE PREZENTARE

## PUZ

REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM  
pentru realizarea unui  
ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU  
SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI

STR. JIUL NR.1, TIMIȘOARA





## **BORDEROU GENERAL AL PUZ**

### **Piese scrise**

Memoriu general de prezentare

Regulament local de urbanism

### **Piese desenate**

- U01 – Plan de încadrare în zonă
- U02 – Plan de situație și de reglementări existente
- U03\_1 – Analiza situației existente. Zonificare existentă
- U03\_2 – Analiza situației existente. Documentații PUZ existente
- U04 – Ilustrare urbanistică
- U05 – Reglementări urbanistice
- U06 – Reglementări edilitare
- U07 – Proprietatea asupra terenurilor
- U08 – Semnalizare rutieră
- U09\_1 - U09\_6 – Ilustrări volumetrice

## **CUPRINSUL MEMORIULUI DE SPECIALITATE:**

### **1. Introducere**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

### **4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

### **5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.**

### **6. Categoriile de costuri**

#### **6.1 Costuri suportate de investitorii privați**

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

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

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.



# 1. Introducere

## 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Beneficiar:** **PALTIM OFFICE SRL**  
Miro Offices, Șoseaua București-Ploiești 89a, București

**Elaborator PUZ:** **planwerk arhitectură și urbanism SRL,**  
Cluj, str. Georges Clemenceau 3, tel. 0264 439 488



arh. Tiberiu Ciolacu  
arh. Vlad Creoșteanu  
Dipl.-Ing. Arch. Benjamin Kohl  
arh. Cristina Moldovan  
arh. Tudor Pănescu

**Amplasament:** Timișoara, intravilan, str. Jiul nr. 1

**Suprafață teren:** 4.396 mp

**CF:** 453750

**Regimul tehnic:** Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism încadrează zona de studiu a PUZ în ZCP RIM

**Situația juridică a spațiilor:** Amplasamentul se află în proprietate privată și nu este grevat de litigii.

## 1.2 Obiectul lucrării

Amplasamentul face parte din zona reglementată prin PUZ **”Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidențial, birouri, servicii, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF 405438, Timișoara”**, aprobat prin HCL 197/25.05.2021.

**Scopul elaborării unui nou Plan urbanistic zonal este acela de a modifica și de a adapta setul de funcțiuni admise pe parcela CF 453750 (subzona M1) – predominant spații pentru birouri – la contextul economic și social actual.**

**Se urmărește astfel modificarea reglementărilor aprobate prin HCL 197/2021 pentru Subzona M1 (parcele CF 453750), principala funcțiune propusă fiind cea rezidențială, însoțită de:**

- **Funcțiuni terțiare, servicii, comerț, birouri;**
- **Accese auto și pietonale;**
- **Amenajări pietonale și spații verzi;**
- **Diverse spații anexe de deservire a activităților principale.**

## 1.3 Surse documentare

- PUG și RLU Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023;
- PUZ **”Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidențial, birouri, servicii, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF 405438, Timișoara”**, aprobat prin HCL 197/25.05.2021;
- AC 372/16.06.2021 și DTAC Reabilitare și refuncționalizare ”Corp administrativ al fabricii de pălării” (C1): alimentație publică la demisol și parter și birouri la etaj 1 și mansardă, lucrări interioare și exterioare, reabilitare fațade și acoperiș, amenajare 20 de locuri de parcare la sol.
- AC 654/11.08.2022 și DTAC Construire imobil de locuințe colective – C3, rețele interioare, accese, alei auto și pietonale, racord la drum public, parcări subterane, spații verzi în ansamblu cu funcțiuni mixte ”Paltim”, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2021;
- AC 107/08.02.2023 și DTAC Construire imobil de birouri și servicii (C4) – rețele interioare, accese, alei auto și pietonale, racord la drum public, parcări subterane, spații verzi în ansamblu cu funcțiuni mixte ”Paltim”, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2021;
- AC 631/31.08.2023 și DTAC Amenajare parcări pe domeniul public și amenajare accese auto și pietonale, strada Anton Seiller și Splaiul Nicolae Titulescu, Timișoara;
- AC 795/03.11.2023 și DTAC Reconfigurare tramă stradală str. Republicii și str. Jiul, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2021, relocare rețele electrice de iluminat public și RATT pentru troleibuz, amenajare accese auto și pietonale, spații verzi, organizare de șantier și operațiuni cadastrale;
- AC 896/ 14.12.2023 și DTAC Construire imobil cu funcțiuni mixte – comerț, servicii și locuințe colective - C2, rețele interioare, accese, alei auto și pietonale, racord la drum public, parcări subterane, spații verzi în ansamblu cu funcțiuni mixte ”Paltim”, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2021;
- AC 134/22.02.2024 și DTAC Reabilitare, consolidare, modificare fatada, refacere invelitoare cladire existenta (C6), recompartimentari interioare, reconversie functionala din constructii industriale si edilitare in alimentatie publica si/sau servicii, si amenajari exterioare, sistematizare teren, signalistica, racorduri si bransamente la utilitati, organizare de santier;



## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1 Evoluția zonei

Pe amplasamentul studiat a funcționat până în anul 2007 Fabrica de pălării din Timișoara, înființată la sfârșitul secolului 19.

În anul 2021, prin aprobarea unui plan urbanistic zonal, a fost inițiată operațiunea de restructurare urbană a fostei suprafețe industriale.

Planul urbanistic zonal **”Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidențial, birouri, servicii, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF 405438, Timișoara”**, a reglementat transformarea fostei fabrici într-un ansamblu urban mixt. Principalele componente ale acestui ansamblu sunt:

- Corpul C1 – refuncționalizarea corpului administrativ al fabricii în spații pentru alimentație publică, birouri și grădiniță. Stadiu: în curs de execuție
- Corpul C2 – imobil nou cu funcțiuni mixte, adiacent străzii Jiul – comerț, servicii și locuințe colective. Stadiu: lucrări recepționate prin Procesul verbal de terminare a lucrărilor nr. 158/08.02.2024;
- Corpul C3 – imobil nou de locuințe colective, adiacent străzii Anton Seiller. Stadiu: șantier în lucru;
- Corpul C4 – imobil de birouri și servicii adiacent bulevardului Republicii. Stadiu: proiect autorizat prin AC 107/08.02.2023; **Parcela aferentă acestui obiectiv (CF 453750) face obiectul prezentului plan urbanistic zonal.**
- Corpul C6 – corp al fostei fabrici, reabilitat și refuncționalizat. Stadiu: proiect autorizat prin AC 134/22.02.2024.
- De asemenea, planul urbanistic zonal aprobat în anul 2021 a produs efecte la nivelul structurii cadastrale, prin dezmembrări care corespund noii configurații a ansamblului propus.
- Pe baza PUZ aprobat în 2021, ampriza bulevardului Republicii (local) și a străzii Jiul au fost extinse și modernizate.

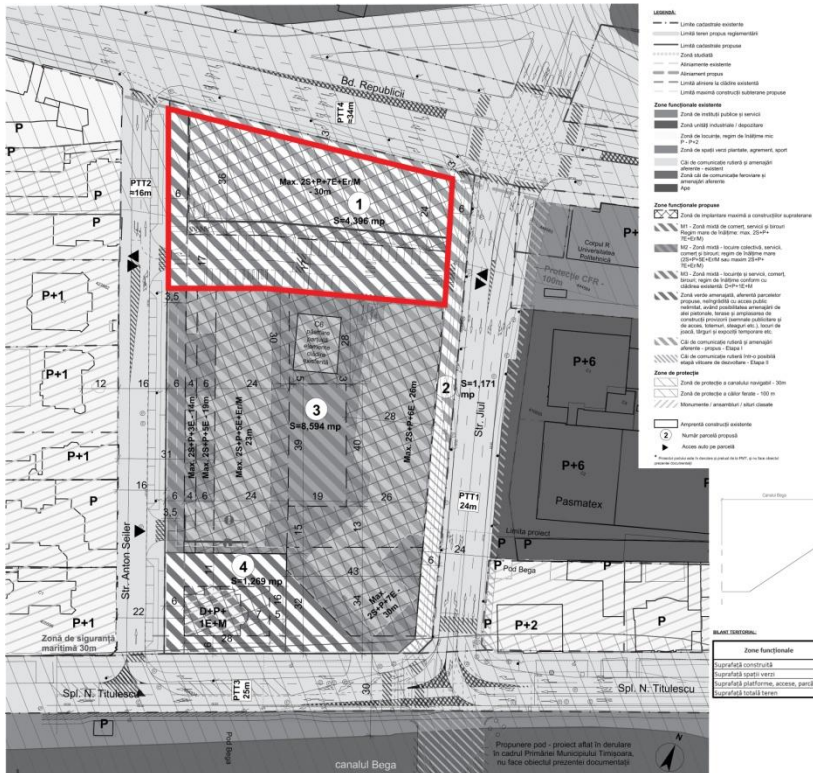
În concluzie, la momentul inițierii prezentului plan, suprafața fostei fabrici Paltim a fost restructurată sau se află în curs de restructurare (execuție) în proporție de 72%, excepție făcând parcela CF 453750, corespunzătoare corpului C4 menționat mai sus și care face obiectul prezentului plan.

Din punct de vedere reglementativ, parcela CF 453750 corespunde subzonei **M1 – Zonă mixtă de comerț, servicii și birouri**, principalele prevederi stabilite prin HCL 197/2021 fiind:

- POT maxim 55%;
- CUT maxim 3,5;
- Regim maxim de înălțime: 2S+P+7E+Er/M;



Extras din planșa de reglementări/zonificare a PUZ Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidențial, birouri, servicii, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF 405438, Timișoara, aprobat prin HCL 197/2021.



Limita subzonei M1 (destinată unui imobil de birouri și servicii) pentru care se intenționează modificarea reglementărilor aprobate prin HCL 197/2021.

Odată cu aprobarea PUG Timișoara în anul 2023, zona a fost încadrată în **ZCP RiM. Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial –zonă mixtă**, care include următoarele reglementări de bază:

- POT maxim 70%;
- CUT maxim 2,8;
- Regim maxim de înălțime: (1-5S)+P+5+1R;



*Corpul C4 – imobil de birouri și servicii – propus pe baza reglementărilor aprobate prin intermediul HCL 197/2021 și autorizat prin AC 107/08.02.2023, pe amplasamentul prezentului PUZ, subzona M1. Vedere la Bulevardul Republicii.*

## **2.2 Încadrarea în localitate**

Zona reglementată a prezentului plan este o componentă a ansamblului restructurat al fostei fabrici Paltim, și anume parcela rezultată prin PUZ "Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidențial, birouri, servicii, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF 405438, Timișoara" și înscrisă prin CF 453750.

Parcela ocupă latura nordică a ansamblului Patim, fiind riverană Bulevardului Republicii și străzilor Anton Seiller și Jiul – parcelă de colț.

Parcela este situată la sudul căii ferate, fiind despărțită de aceasta prin intermediul Bulevardului Republicii / drumului european E70. Parcela se află în afara zonei de siguranță a CF (20m) și parțial în interiorul zonei de protecție a CF (100). Distanțele între calea ferată și următoarele reperi ale amplasamentului sunt următoarele:

Componentă a amplasamentului studiat	Distanță existentă față de CF	Distanță proiectată față de CF
Parcela implicată	variabil între 65,1 m – 74,5 m	variabil între 65,1 m – 74,5 m
Circulații (accese auto amenajate pe parcelă)	Nu e cazul / nu există	104 m
Zona construibilă	variabil între 66,3 m – 74,5 m	variabil între 66,3 m – 74,5 m

\*cotele pot fi găsite pe planșa de ilustrare urbanistică și pe planșa de reglementări

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona reglementată nu include și nu se învecinează direct cu elemente semnificative ale cadrului natural. Topografia terenului este plată.

Nu au fost identificate riscuri naturale (alunecări de teren, inundații).

### 2.4 Circulația

Principalele căi de acces pietonal, velo și auto) pentru zona reglementată sunt date de:

- Bulevardul Republicii / drumul european E70 (categoria II – stradă de legătură);
- Strada Jiul (categoria III – stradă colectoare);
- Strada Anton Seiller (categoria IV – stradă de folosință locală).

Spre sud, parcela se învecinează cu ansamblul rezultat din restructurarea urbanistică a fabricii Paltim.

### 2.5 Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin prezentul plan (parcela CF 453750) este liberă de construcții.

### 2.6 Echipare edilitară

Zona dispune de toate utilitățile necesare. Rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, comunicații, gaz metan au capacități disponibile pentru racordare.

### 2.7 Probleme de mediu

Nu au fost identificate probleme de mediu în interiorul zonei reglementate. Obligațiile de mediu aferente desființării fostei fabrici au fost îndeplinite.

### 2.8 Opțiuni ale populației

Capitolul se va detalia în urma procedurii de informare și consultare a publicului aferente planului urbanistic zonal.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică



#### *Perimetrul zonei reglementate*

Plecând de la concluziile PUZ-ului de restructurare aprobat în anul 2021, planul prevede modificarea și adaptarea setului de funcțiuni admise pe parcela CF 453750 (subzona M1) – predominant spații pentru birouri – la contextul economic și social actual, marcat simultan de scăderea cererii de spații pentru birouri și de creștere a cererii pentru locuințe, atât în Timișoara cât și la nivel național.

Se urmărește astfel modificarea reglementărilor aprobate prin HCL 197/2021 pentru Subzona M1 (parcele CF 453750), prin introducerea componentei rezidențiale ca funcțiune principală.

Pe parcelă se propune un ansamblu de funcțiuni mixte, grupate în două corpuri de clădire.

Utilizările principale propuse includ:

- Locuințe colective (cca. 100 de apartamente);
- Spații pentru funcțiuni terțiare / comerciale / pentru servicii / pentru birouri;
- Spații verzi, amenajări de joacă și spații pietonale cu acces public;

Utilizările secundare (de deservire) includ:

- Parcaje subterane;
- Accese auto și pietonale;
- Anexe tehnice, spații de depozitare.

Spațiile destinate activităților terțiare (comerț/servicii/birouri) și dispuse la parter se orientează către Bulevardul Republicii, în timp ce imobilul beneficiază de o curte pietonală și înverzită pe latura sudică a ansamblului, beneficiind în acest fel de o bună însorire și de protecție față de magistralele de transport de la nord (E70 și calea ferată).

Etajele celor două clădiri sînt destinate apartamentelor.

Planul asigură spații verzi în proporție de 25% din suprafața parcelei. Suplimentar, sunt prevăzute două curți cu caracter pietonal, care deservește activitățile de la parterul celor două clădiri.

Configurația volumetrică este determinată de următoarele criterii:

- întregirea din punct de vedere urbanistic a cvartalului rezultat din restructurarea fostei fabrici Paltim;
- asigurarea unei cât mai bune însoriri a locuințelor;
- asigurarea vizibilității corpului de patrimoniu industrial din centrul cvartalului (C6) din direcția bulevardului Republicii;

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite studii de fundamentare.

### 3.2 Prevederi ale PUG

Planul urbanistic general încadrează zona studiată în **ZCP RiM. Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial –zonă mixtă**

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

O suprafață echivalentă cu 25% din totalul amplasamentului este rezervată amenajării de zone verzi. Zona reglementată nu include și nu se învecinează direct cu elemente semnificative ale cadrului natural.

Se propune îmbunătățirea calității ecologice a amplasamentului, prin plantații de vegetație de talie mare (arbori), medie și joasă.

Sunt prevăzuți cca. 25 de arbori din specii adecvate tipului de sol și a climei locale (acer, fraxinus, tilia, ulmus, pinus).

De asemenea, este prevăzută și plantarea de vegetație decorativă de înălțime medie și mică, din specii de arbuști, plante perene cu flori și graminee ornamentale, deoarece necesită întreținere minimă, cantități reduse de apă și conferă un aspect naturalistic plăcut, cu accente cromatice și texturale în toate anotimpurile. Speciile arbustive propuse sunt: corn (*Cornus alba* 'Elegantissima'), laur englezesc (*Prunus laurocerasus*), barbă albastră (*Cryopteris x clandonensis*), caprifoi (*Lonicera nitida*), salbă (*Euonymus alatus* 'Compactus') ș.a..

PUZ este elaborat în acord cu *Planul de acțiuni pentru un oraș verde, Timișoara*, aprobat prin HCL 236/2024.

### 3.4 Modernizarea circulației. Accese.

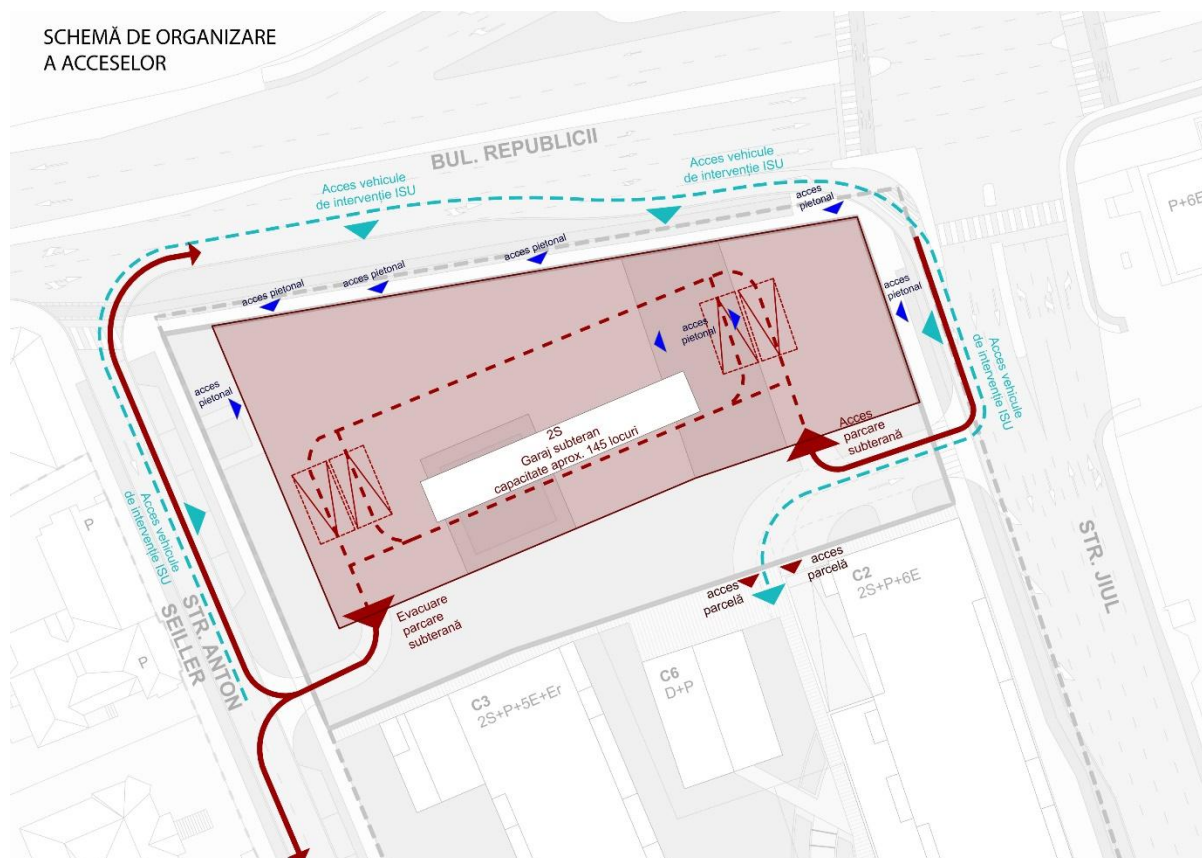
Nu se propun intervenții asupra infrastructurii publice de circulație. Măsurile de extindere și modernizare a profilelor stradale pentru Bulevardul Republicii, strada Jiul, respectiv strada Anton Seiller (aprobat prin PUZ "Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidențial, birouri, servicii, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF 405438, Timișoara") au fost implementate sau se află în curs de implementare.

Accesul vehiculelor în parcajul subteran (capacitate aproximativă 145 de locuri) se face prin intermediul străzii Jiul, o bandă suplimentară pe sensul spre sud fiind prevăzută în acest scop prin PUZ Paltim 2021 și realizată. Evacuarea parcajului este prevăzută în direcția străzii Anton Seiller (stradă de folosință locală, cu trafic redus). În zona evacuării este reglementată o zonă de așteptare pentru înscrierea în drumul public, zonă care nu interferează cu circulația pietonală.

Accesul pietonal în clădiri este prevăzut pe laturile de vest (Anton Seiller) și de nord (Republicii).

Pentru situații de urgență, este asigurat accesul mașinilor de intervenție pe cel puțin două laturi ale fiecăreia dintre cele două clădiri propuse.

Accesele pietonale se prevăd în principal din strada Republicii sau din curțile adiacente acestora.



Schema de organizare a acceselor

### 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț, indici urbanistici

#### Bilanț teritorial, calculat pe baza ilustrării urbanistice

SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren neutilizat	4.396	100	0	0
Aria maximă construită clădiri propuse	0	0.00	2.417	55,0
Suprafață pietonală	0	0.00	542	12,3
Suprafață verde	0	0.00	1.099	25,0
Suprafață carosabilă / suprafață shared space	0	0.00	338	7,7
<b>Total suprafață PUZ</b>	<b>4.396</b>	<b>100</b>	<b>4.396</b>	<b>100</b>

Se propun următoarele reglementări:

Amplasare față de aliniament:

- Bulevardul Republicii: amplasare pe aliniament;
- Str. Jiul: amplasare pe aliniament;
- Str. Anton Seiller: retragere de la aliniament: min. 6 m.

Retragere față de limita posterioară a parcelei: cuprinsă între 11,70m și 14,20m, cu respectarea relației reglementate cu înălțimea clădirilor propuse;

Distanța între clădiri: **2h/3**, unde **h** reprezintă înălțimea clădirii mai mari;

Regim maxim de înălțime propus: 2S+ P+7E

Înălțimea maximă la atic: 28m;

Spațiu / suprafață verde: 25% din suprafața parcelei;

POT maxim 55%

CUT maxim 3,5%

Tabel comparativ al reglementărilor propuse prin prezentul plan, respectiv a reglementărilor RLU aferent PUG Timișoara 2023, RLU aferent PUZ Paltim 2021:

	<b>PUZ revizuire subzona M1</b>	<b>ZCP RiM</b>	<b>PUZ Paltim subzona M1</b>
	<b>reglementări propuse</b>	RLU/PUG 2023	HCL 197/2021
POT	<b>55%</b>	70%	55%
CUT	<b>3,5</b>	2,8	3,5
regim maxim de înălțime	<b>2S+P+7E</b>	(2S+)P+5E+1R	2S+P+7E+1R
Suprafață verde	<b>25%</b>	25%	20%

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Noul ansamblu va fi complet echipat edilitar și racordat la rețeaua publică de utilități.

Se urmărește asigurarea sustenabilității întregului ansamblu și certificarea acestuia în sistemul *Breeam Excellent*.

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv, în spații special destinate acestui scop, amplasate la parterul clădirilor și accesibile direct din căile de acces carosabile.

#### 3.6.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră

Cu privire la condițiile interioare, parametrii de calcul luați în considerare se împart în două direcții generale: referitori la consumurile generale de apă - necesari pentru calculul de branșament și respectiv referitori la consumatorii utilizați – din care rezultă debitele de calcul pentru asigurarea perioadelor de consum la momente de vârf.

Astfel, necesarul specific total de apă rece pentru utilizatorii clădirii se determină conform I9/2022 Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor.

Gospodăria de apă menajeră și tehnologică pentru clădirea din discuție se dimensionează luând în considerare destinația clădirii și consumatorii deserviți.

În funcție de posibilitatea racordării la cota traseului de canalizare aflat în zonă, se utilizează un sistem de evacuare ape menajere gravitațional sau pompat.

#### 3.6.2. Rețeaua de canalizare pluvială

Pentru evitarea supraîncărcării rețelei la care se racordează obiectivul, apa de ploaie va fi colectată în bazin de retenție amplasat în incintă, ulterior fiind pompată în rețeaua publică. Volumul de apă minim necesar corespunde intensității de ploaie aferentă zonei Timișoara, pentru asigurarea echilibrului rețelei și preluării apelor meteorice.

### 3.6.3. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică

Branșamentul de la rețeaua de energie elctrică locală va permite conexiunea a două tipuri de consumatori: spații comune și locatari. Consumul de energie electrică va fi contorizat la nivelul spațiilor comune și la nivelul fiecărui locatar individual.

Conexiunea ansamblului la rețea se va face prin intermediul posturilor de transformare.

### 3.6.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale

Pozitia obiectivului face posibilă racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului. Instalația va fi proiectată astfel încât să respecte toate normele în vigoare.

### 3.6.5. Rețeaua de termoficare

Se va realiza instalația termică în conformitate cu parametrii necesari pentru a realiza microclimatul interior de confort. Este prevăzută utilizarea pompelor de căldură.

Calculule termodinamice sunt realizate pe durata zilei de calcul de referință pe durata verii, aceasta reprezentând situația cea mai dezavantajată din punct de vedere al necesarului de răcire. Necesarul de încălzire este calculat în regim staționar, luând în considerare pierderile de căldură prin elementele de construcție aflate în contact cu exteriorul sau cu spații care sunt menținute la potențial termic mai scăzut, în situația cea mai dezavantajată termic.

### 3.6.5. Rețeaua de telecomunicații

Branșamentul de la rețeaua de telecomunicații urbană permite conexiunea fiecărui locatar individual la sistem pentru acces la televizor și internet. Infrastructura sistemului se va realiza din fibră optică până la nivelul fiecărei locuințe individuale.



*Spre Bulevardul Republicii se dispun spații cu funcțiuni terțiare, comerciale, servicii sau birouri. Curtea pietonală cu acces public asigură vizibilitatea corpului istoric C6, aflat în centrul cvartalului.*



*Ilustrare a ansamblului propus, dinspre sud. Imobilul beneficiază de o curte înverzită.*

### 3.7 Protecția mediului

Se urmărește asigurarea sustenabilității întregului ansamblu și certificarea acestuia în sistemul *Breeam Excellent* (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

În vederea obținerii unor performanțe ecologice crescute, vor fi implementate tehnologii eficiente energetic și cu impact minim asupra mediului și soluții verzi, atât pentru clădiri, cât și pentru spațiile exterioare.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul nu este grevat de servituți pentru obiective de utilitate publică. Planul nu propune obiective de utilitate publică. Întrega investiție va fi realizată din fonduri private.

### 3.9 Studiu asupra necesității obținerii unui aviz din partea AACR

Amplasamentul studiat se află în zona II de servitute aeronautică, la o distanță de aprox. 4340 de metri față de cel mai apropiat prag al pistei aerodromului Cioca.

Cota medie a terenului natural pentru amplasamentul studiat are valoare absolută (sistem altimetric Marea Neagră 1975) – 88.40 metri.

Cota pragului 05 al pistei aerodromului Cioca are valoarea absolută (sistem altimetric Marea Neagră 1975) – 88.28 metri.

Conform RACR-ZSAC\_ed1\_din\_2015 – “Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015 Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015”.

Pagina 19, art. 4.3.1.2 - Zona II:

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
  - extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
  - înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).
- (2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

Având în vedere poziția amplasamentului cât și cota absolută a acestuia împreună cu limitările descrise în RACR-ZSAC, înălțimea la care un nou obiectiv ar străpunge panta de servitute aeronautică și ar fi absolut obligatorie obținerea avizului din partea Autorității Aeronautice Civile Române este în valoare de 28.8 metri față de cota terenului natural care are valoarea absolută – 88.40 metri.

În concluzie, nu este necesară obținerea unui aviz din partea Autorității Aeronautice Civile Române, clădirile propuse având înălțimea maximă de 28m.

## 4. Modul de integrare a investiției în zonă

Morfologia, funcțiunile și mobilitatea în interiorul ansamblului propus au fost descrise mai sus. Relația investiției propuse cu contextul său complex este un criteriu principal de decizie în elaborarea planului.

Din punct de vedere urbanistic / arhitectural / istoric:

- adaptarea la vecinătatea clădirilor istorice, de scară mai mică, de pe latura de vest a străzii Anton Seiller, prin:
  - retragere de la aliniament (6m);
  - adaptarea regimului de înălțime în zona de nord-vest a parcelei.
- asigurarea vizibilității pentru corpul C6, element de patrimoniu industrial aparținând fostei fabrici;
- adaptarea la tipologiile urbane existente sau în curs de realizare pe parcelele învecinate la sud (fosta fabrică Paltim), prin alinieri, regim de înălțime, accese etc.

Din punctul de vedere al profilului funcțional:

- completarea profilului funcțional existent la nivel de cvartal (predominant rezidențial), prin extinderea spațiilor comerciale și prin introducerea spațiilor pentru servicii/birouri;

Din punctul de vedere al mediului:

- suplimentarea suprafețelor verzi și a fondului dendrologic la nivelul zonei;



*Ilustrare a ansamblului propus, dinspre sud-vest. În prim plan-ul ilustrării sunt reprezentate corpurile C1, C2, C3 (aflate în diferite stadii de implementare), rezultate ale planului urbanistic zonal aprobat în anul 2021 (neincluse în zona de reglementare a prezentului PUZ).*

## 5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR

Potențialul re-utilizării zonei industriale intra-urbane

Reutilizarea, în mod eficient și după un concept integrat, a suprafețelor industriale dezafectate se înscrie în strategia de ansamblu a municipiului și în reglementările urbanistice în vigoare și urmărește principiile internaționale ale dezvoltării urbane durabile.

Obiectivul este consolidarea profilului mixt – tipic zonelor urbane centrale sau peri-centrale – concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor. Principalul potențial funciar intra-urban este dat de parcelele industriale dezafectate sau care și-au redus masiv activitatea și care oferă astăzi o importantă resursă de dezvoltare socială și economică. Obiective cu caracter central, dar care depășesc prin scară și dimensiuni capacitatea nucleului istoric – locuințe colective, dotări socio-culturale și educaționale, servicii, spații publice și verzi etc – își găsesc în această zonă amplasamente avantajoase din punctul de vedere al relației cu orașul.

Consecințe economice și sociale în urma implementării planului:

- o utilizare mai eficientă a terenului;
- activarea unui areal urban subutilizat și deblocarea unei zone cu caracter de barieră urbană;
- condiții atractive pentru investiții prin asigurarea profilului mixt (locuințe, comerț, servicii etc);
- înscrierea în modelul urban al traseelor scurte / orașul de 15 minute, prin asigurarea dotărilor de proximitate. Încurajarea deplasărilor pietonale și velo;
- echiparea cu funcțiuni complementare locuirii – servicii, comerț - cu rază de deservire mai mare decât a ansamblului propriu-zis, în vederea compensării deficitelor la nivelul întregii zone a orașului;
- construirea de locuințe de calitate în urma unui proces integrat de restructurare;
- crearea de locuri de muncă permanente și susținerea unui număr de locuri de muncă în industria construcțiilor pe durata implementării;
- contribuții semnificative la bugetul local: impozit anual pe clădiri și terenuri, taxe de autorizare și cota la bugetul local din impozitul pe salarii calculat la numărul de locuri de muncă nou create.

Prin finalizarea operațiunii de restructurare a fostei suprafețe industriale (Fabrica Paltim) – operațiune reglementată inițial prin HCL 197/25.05.2021 – planul contribuie la procesul mai larg de transformare a fișiei cuprinse între bulvardul Republicii și Splaiul Titulescu, prin valorificarea resurselor de teren urban neutilizate sau utilizate inadecvat în raport cu poziția și potențialul lor (*dezvoltare de tip brownfield*), ca alternativă durabilă la ocuparea de terenuri noi (*dezvoltare de tip greenfield*).

Astfel, realizarea planului poate reprezenta un exemplu de bune practici la nivelul zonei pentru utilizarea eficientă a teritoriului, în acord cu principiile, strategiile și directivele comunitare de dezvoltare urbană, transpuse în cadrul legal din România (de exemplu prin HG 525/ 1996 rep., pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Art. 4, al 2, respectiv Legea 350/2001, Art. 1, al 5).

În ultimele două decade, Uniunea Europeană încurajează **utilizarea eficientă a terenurilor și densificarea urbană**, în special ca parte a luptei împotriva schimbărilor climatice, a pierderii biodiversității și a consumului excesiv de sol (*land take*). Principalele beneficii ale reciclării fondului funciar urban (de ex. terenuri industriale dezafectate) sînt:

- Reducerea expansiunii urbane (*urban sprawl*) și protejarea zonelor naturale și agricole;
- Reducerea emisiilor de carbon (transport public mai eficient, consum mai mic de energie);
- Viață urbană mai vibrantă și economii locale mai dinamice;
- Costuri mai mici pentru infrastructura publică (mai puțină rețea de întreținut pe cap de locuitor).

Planul urbanistic supus avizării urmărește creșterea atractivității zonei Paltim, atât pentru viitorii locatari și utilizatori ai ansamblului propus, cât și pentru proiecte și activități noi, prin

- Mixajul funcțional al ansamblului propus (rezidențial, comerț/servicii, dotări publice). Introducerea serviciilor și a dotărilor crește gradul de echipare a zonei și poate atrage investiții noi.
- creșterea procentului de suprafețe verzi față de prevederile PUZ aprobat în 2021 (25% față de 20%).

În concluzie, planul creează premise favorabile pentru proiecte noi, care au ca efect creșterea gradului de sustenabilitate a funcționării zonei.



*Vedere la Bulevardul Republicii*

## 6. Categoriile de costuri

### 6.1 Costuri suportate de investitorii privați

#### **Costuri suportate în interiorul PUZ.**

Costurile integrale aferente investiției din interiorul parcelei studiate vor fi suportate de către titularul planului.

#### **Costuri suportate în exteriorul PUZ.**

Nu este cazul. Planul nu generează costuri în afara parcelei studiate.

### 6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

#### **Costuri suportate în interiorul PUZ**

Nu este cazul. Planul nu generează costuri în sarcina bugetului public.

#### **Costuri suportate în exteriorul PUZ**

Nu este cazul. Planul nu generează costuri în sarcina bugetului public.

redactat:  
planwerk arhitectură și urbanism

septembrie 2025