

MEMORIU DE SPECIALITATE



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<u>DENUMIREA LUCRĂRII</u>	<u>ZONĂ MIXTĂ:</u> LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP TERȚIAR (BIROURI, TURISM, ADMINISTRATIVE FINANCIAR BANCARE), INVĂȚĂMÂNT
<u>AMPLASAMENT</u>	Timișoara, strada strada Gloriei nr.11, Eroilor nr.71, Ștefan cel Mare nr.48 și 52, Vărădia
<u>BENEFICIAR</u>	S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.
<u>PROIECTANT</u>	S.C. PARASITE STUDIO S.R.L.
<u>PR. NO.224/20</u>	Timișoara, Str. Lev Tolstoi nr.16
<u>DATA ELIBERĂRII</u>	MARTIE 2024
<u>FAZA DE PROIECTARE</u>	<u>P.U.Z.</u>

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Scopul documentatiei este continuarea lucrarii de **Plan Urbanistic Zonal cu zona mixta: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ – conform Certificatului de Urbanism 2563 din 27.07.2020, și Certificatului de Urbanism cu nr.1627 din 02.06.2022 ; Aviz Oportunitate 55 din 10.12.2020 și Avizului de Oportunitate nr. 38 din 07.10.2022** - 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.

Etapetele parcurese in cadrul prezentei Plan Urbanistic Zonal sunt urmatoarele:

- Obținere Certificatului de Urbanism cu nr.2563 din 27.07.2020 și prelungirea acestuia până în data de 26.07.2022;
- Parcurgerea de Etapea 1 – etapa pregătitoare pentru PUZ și RLU aferent cu anunț pentru informarea și consultarea a publicului prin afisarea panoului pe teren;
- Obținerea Avizului de Oportunitate nr. 55 din 10.12.2020 emis cu următoarele indici urbanistici:
 - POT_{max} = 45%
 - CUT_{max} = 2,9
 - Regimul maxim de înălțime = 2S+P+10E+2Er
 - H_{max}. = 44m - Spații verzi = min 20%
- Intocmirea documentatiei de PUZ conform legislatiei in vigoare, obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin CU, intocmirea studiilor și proiectelor de specialitate;
- Avizarea Planului de Actiune cu nr. UR2021-008758/29.09.2021;
- Inițierea discuțiilor cu Comisia de Negociere cu Terții a Municipiului Timișoara, în vederea clarificării situației juridice a celor două terenuri având ca proprietar Statul Roman și Primaria Municipiului Timișoara;
- Parcurgerea de Etapea 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent având ca Rezultatele Informării și Consultării Publicului nr.UR2022-001116/22.03.2022 și Raportul Informării și Consultării Publicului nr.UR2022-001116/04.04.2022;
- Obținere Certificatului de Urbanism cu nr.1627 din 02.06.2022 – pentru continuare elaborare PUZ cu menținerea condițiilor din Aviz de Oportunitate și preluarea avizelor obținute CU anterior;
- Obținerea Punctului de Vedere FAVORABIL nr. UR2022-002597/17.05.2022;
- Parcurgerea de Etapea 1 – etapa pregătitoare pentru PUZ și RLU aferent cu anunț pentru informarea și consultarea a publicului prin afisarea panoului pe teren;
- Obținerea Avizului de Oportunitate nr. 38 din 07.10.2022 cu următoarele indici urbanistici:
 - 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, Hmax. = 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 0 zona de spatii verzi compacte);
- Reobtinerea avizelor expirate.
- Planul de actiune nou asumata UR2022-23.11.2022
- Parcurgerea de Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent avand ca Rezultatele Informarii si Consultarii Publicului UR2023-000407/10.03.2023 , UR2023-000407/20.03.2023.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul revitalizării unei zone postindustriale prin implantarea unei zone mixte cu construcții destinate locuirii colective cu servicii, comerț, birouri și turism.

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 analiza și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

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

Caracterul actuală al zonei este unul industrial cu terenuri de categorie de folosință curți construcții, mărginite cu parcele de locuire individuală și servicii.

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de central-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în Zona Fabric, UTR nr. 40, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, zonă de unități industriale.

Conform P.U.G. Nou în curs de avizare - Etapa 3 - prin H.C.L. 428/30.07.2013 terenurile sunt încadrate parțial în RiM - zonă industrială restructurabilă - zonă mixtă și în RrLc - zonă locuințe cu regim redus de înălțime restructurabilă - locuințe colective.

În cadrul cvartalului studiat se constată înnoirirea fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuire colectivă în regim de înălțime mare S+P+8E+2Er – S+P+10E+2Er dar și prezența construcțiilor de servicii, comerț de-a lungul străzii Ștefan cel Mare și bulevardul Eroilor de la Tisa.

Prin documentația de față se propune 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 reglementarea terenurilor.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. DOCUMENTAȚII URBANISTICE

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;
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare, aflate în proximitate;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara aprobat prin HCL 457/2023

1.3.2. STUDII FUNDAMENTARE, DOCUMENTAȚII, AVIZE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 2563 din 27.07.2020-prelungit si Certificatul de Urbanism nr. 21627 din 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_{max} = 45%
- CUT_{max} = 2,9
- Regimul maxim de înălțime = 2S+P+10E+2Er
- H_{max} = 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, parcări și alte funcțiuni;
- Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codului Civil;

AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 38 din 07.10.2022

Funcțiuni dominante: funcțiuni mixte — locuire colectiva 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 înălțime:

- către Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. Stefan Cel Mare 2S+P+8E+Er,
Hinax. = 35m

- către str. Gloriei, str. Varadia 25+P+2E+2Er (cu retragerea de min. 3m a etajului retras) nu va depăși Hmax la comisa 2e = 12m

- Spații verzi = min 20% din suprafața totală a terenului - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020" (se va asigura o zonă de spații verzi compacte);

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus:

- Artemis Real Estate negociază cu Comisia de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru încetarea stării de coproprietate pentru terenul situat în strada Stefan cel Mare nr. 48, înscris în CF nr. 447694 Timisoara, nr. top. 7250/2, în suprafața de 605 mp prin cumpărarea cotei Municipiului Timisoara conform HCL 284 din 21.06.2022 — condiție pentru obținere Aviz Arhitect Sef;

- Artemis Real Estate va cumpăra cota de 132,5/370 mp din terenul situat în strada Stefan cel Mare nr. 52, înscris în CF nr. 447707, având număr top 7252/1, CF vechi nr. 436110, în suprafața de 370 mp prin negociere cu Comisia de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timisoara conform HCL 99 din 30.03.2022 - condiție pentru obținere Aviz Arhitect Sef;

- Retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei - conform planșei nr. U03 – Reglementări urbanistice - Zonificare, cu respectarea Codului Civil; Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;

- Se va limita numărul de apartamente la maxim 400 unități, din care cel mult 10% pot să fie garsoniere;

- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcuri și alte funcțiuni;

- Extinderea zonei verzi către strada Varadia pentru a se crea un acces public larg;

- Refacerea amenajării parcelei destinate grădinii;

- Crearea unei piațete în latura N-E a terenului în jurul bisericii ortodoxe;

- Detalierea fațadelor clădirilor noi propuse și în RLU pentru a demonstra că acestea nu contravin

imaginii bisericii ortodoxe;

- Să 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 igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare alin (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1+1/2 ore la solistiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, respectiv prevederile art.17 Orientarea față de punctele

cardinale, Anexa 3, pct.3.10 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de Urbanism.

Circulații și accese: accesele principale auto și pietonale se vor realiza din Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. Stefan Cel Mare, accese cu trafic redus din str. Gloriei, str. Varadia — prevăzut cu acces pentru riverani.

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

În zonă s-au aprobat și parțial s-au implementat următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. "Modificare regim de înălțime la corp A la clădire autorizată cu AC 876/15.07.2014 - Centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ și cultură în regim S+P+2E (corp A și corp B) și parcări" rezultând S+P+4E (corp A) și S+P+2E (corp B), str. Stefan cel Mare nr. 42, (HCLMT 618/2018)
 - Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 60%;
 - Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 3,2;
 - Hmax = 25,00 m
 - Hmax cornișă = 20,00 m
 - Spatii verzi amenajate minim 25,00 %

- P.U.Z. "Construire supermarket Lidl" str. Eroilor de la Tisa colț cu str. Stefan cel Mare, (HCLMT 456/2018, rectificat prin HCLMT 548/2018);
 - Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 35%;
 - Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 0,6;
 - Regim maxim de înălțime: P+1E
 - Hmax = 12,00 m
 - Hmax cornișă = 10,00 m
 - Spatii verzi amenajate minim 20,00 %

- P.U.Z. "Construire locuințe colective și servicii" Bd. Eroilor de la Tisa nr. 63 (HCLMTnr.261/2008, rectificat prin HCLMT 5257/2018)
 - Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 40%;
 - Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 3,8;
 - Regim maxim de înălțime: S(D)+P+8E+2Er
 - Spatii verzi amenajate minim 5,00 %

1.3.4. CADRU LEGISLATIV

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

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.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

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.

S-au elaborat câteva PUZ-uri în zonele învecinate, cu funcțiuni de servicii, comerț și locuire colectivă cu regim mare de înălțime.

2.1.3 DISFUNȚIONALITĂȚI ALE ZONEI STUDIATE

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.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de central-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în cartierul Fabric, având ca acces de pe strada Gloriei, strada Ștefan cel Mare, strada Vărădia și bulevardul Eroilor de la Tisa.

Zonele învecinate terenului studiat sunt:

- La **NORD**: - strada Gloriei, Fabrica de Bere, zonă de locuințe individuale;
- La **SUD**: - zonă de locuințe individuale și servicii, bulevardul Eroilor de la Tisa mărginit de fosta platformă industrială Guban;
- La **EST**: - zonă cu construcții religioase și servicii-comerț, strada Ștefan cel Mare mărginit de cvartalul de locuințe colective din anii 70-80;
- La **VEST**: - zonă de locuințe individuale și servicii cu regim redus de înălțime.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine

Având în vedere faptul ca terenurile studiate se află în interiorul unui cvartal urban, în mijlocul orașului, vecinătățile cu fond construit sunt prezente pe toate laturile parcelelor studiate.

Pe partea de **nord** al terenului, pe latura opusă străzii Gloriei, pot fi identificate construcțiile incintei fabricii de bere, fiind cel mai apropiat la o distanță de 21,33m și construcții de locuințe individuale cu regim de înălțime parter sau P+2E, la o distanță de 6,10m-19,00m față de limita terenului studiat.

Pe partea **sudică**, adiacent terenurilor studiate sunt parcele cu locuințe individuale și anexe aferente sau cu construcții de servicii-comerț, având regim de înălțime parter sau P+2E, fiind cu unele construcții chiar pe limita din spatele parcelei sau la o distanță maximă de 21,88m față de limita terenului studiat. Limita terenului aflat pe bulevardul Eroilor de la Tisa este la o distanță de 19,87m față de construcția P+2E, hală de producție în stare degradată din incinta Guban.

Pe partea **vestică** al terenurilor studiate cele mai apropiate clădiri sunt construite fie pe limita de proprietate al parcelei studiate, fie la o distanță variabilă de 4,07m-16,64m, situate pe latura opusă al străzii Vărădia și reprezentând locuințe individuale și anexe aferente.

Pe partea **estică** terenul studiat având o formă neregulată și fiind într-o relație de intercalare cu alte parcele de locuințe individuale, servicii- comerț sau religioase, distanța față de construcții este de 0m-2,45m-6,12m-5,33m. Pe latura opusă a străzii Ștefan cel Mare sunt construcții de locuințe colective din anii 70-80 situate la o distanță de 44,30m-43,82m.

Cimitirul de pe Calea Buziașului se află la o distanță de 191,85m față de limita terenului studiat.

În zona obiectivului propus, pe o rază de 2000m, nu există unități industriale, ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme de dejecții, platforme deșeurilor sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DIMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Bulevardul Eroilor de la Tisa (inelul II al orașului) și strada Ștefan cel Mare.

Fronturile mari ale parcelei studiate se deschid către străzi din interiorul cvartalului, pe strada Vărădia și pe strada Gloriei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, amplasamentul este situat în Câmpia Joasă Timiș-Bega caracterizată printr-un relief calm, defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitații, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia de Vest.

Terenul din amplasament este relativ plan și orizontal, cu mici denivelări de ordinul a 10 la 40 cm, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Zona se caracterizează prin interceptarea în partea superioară a stratificației (până la 8,0 m la cât s-au excutat forajele geotehnice pe amplasament), a unei cruste argilo-prăfoase urmate de un complex nisipos.

Hidrogeologic, ne interesează în cazul de față stratul freatic care este cantonat în complexul nisipos, cu nivele fluctuante sezonier funcție de volumul precipitațiilor, fiind alimentate în principal de precipitații.

Seismic, în conformitate cu Normativ P 100 - 1 / 2013 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată printr-o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns TC = 0,7 s și o accelerație seismică orizontală a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 ani, ag = 0,20g.

Adâncimea maximă de îngheț, în conformitate cu STAS 6054/77, este pentru amplasamentul în cauza hî = 0,70 m.

Stratificația

Stratificația pusă în evidență de cele două foraje geotehnice executate, redată în fișele de stratificație anexate, se încadrează în cea generală a zonei, constând din următoarea succesiune de pământuri :

umpluturi, extinse frecvent până la adâncimi variind între cca. 1,30 m (F1) și 1,00 m (F2) față de cota actuală a terenului din zona forajelor, constituite din pământuri argilo-prăfoase-nisipoase, cafenii, cu deșeuri de construcții (preponderent fragmente și bucăți de cărămidă)

- pe traseele edilitare din incintă (cu precădere de apă-canal) și pe zona posibilelor rezervoare de apa pentru incendiu și de combustibili (motorina, păcură, petrol) ce deserveau incinta, grosimea umpluturilor este cu siguranță mai mare, apreciată între cca. 2,00 și 4,50 m

crustă argilo-prăfoasă-nisipoasă, de grosime variabilă, extinsă până la

adâncimi cuprinse între 1,50 m (F2) și 3,00 m (F1), constituită din :

- argile prăfoase de culoare cenușie-cafenie și cenușie cu intercalații cafenii, cu structura afectată aleatoriu de activitatea florei-faunei pedologice (canale vermiculare, goluri pedo-vegetative, rădăcini), extinse până la adâncime de cca. 1,50 – 1,90 m față de cota actuală a terenului din zona forajelor

- argile prăfoase, argile prăfoase nisipoase și prafuri argiloase nisipoase de culoare cenușie-cafenie și cenușie cu intercalații cafenii, extinse până la adâncime de cca. 2,60 m față de cota actuală a terenului din zona forajului F1

- prafuri cu nisip, de culoare cenușie-cafenie, extinse până la adâncime de cca. 3,00 m față de cota actuală a terenului din zona forajului F1

complex nisipos, extins la peste 8,00 m adâncime, constituit din :

- nisipuri prăfoase (fine-mijlocii și mijlocii), de culoare cenușie-cafenie, extinse

până la adâncime de cca. 1,80 m (F2) și 3,30 m (F1) față de cota actuală a terenului din zona forajelor

- nisipuri mijlocii, puțin prăfoase și neprăfoase, de culoare cenușie-cafenie și cenușie, având orizonturi cu fracțiuni de pietriș și intercalații lenticulare centimetrice la decimetrice de prafuri cu nisip, prafuri nisipoase și prafuri argiloase nisipoase, cenușii și cenușii-vineții, neepuizate pe adâncimea de cercetare realizată prin cele două foraje = 8,00 m față de cota actuală a terenului din zona forajelor

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, terenul este mobilat cu construcții de hale industriale, parțial dezafectate al fostei incinte, care vor fi propuse spre demolare.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

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.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURI DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENȚE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEMA

În prezent, circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul arterelor principale, Bulevardul Eroilor de la Tisa (inelul II al orașului) și strada Ștefan cel Mare.

B-dul Eroilor este o stradă de categoria a III-a, având o bandă de circulație pe sens, cu o lățime a benzii de circulație de 3,50m și o bandă de viraj dreapta spre str. Ștefan cel Mare. Strada Ștefan cel Mare este o stradă de categoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens și o lățime a benzii de circulație de 3,50m.

Momentan drumurile secundare din interiorul cvartalului au o lățime redusă, majoritatea fără trotuar sau zonă verde de aliniament.

Strada Gloriei, având o lățime de 19m în zona accesului fabricii de bere, se îngustează în zona locuințelor la 6m, devenind o singură bandă de carosabil și trotuare înguste.

Strada Vărădia este o stradă înfundată, cu lățime variabilă între 9,5m și 4,3m, cu porțiuni fără trotuar sau trotuar ocupat cu imprejmuirile locuințelor.

2.5. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR / OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Amplasamentul studiat este constituit din nouă parcele:

- C.F. nr. 447651** Intravilan Timisoara
Adresa: Loc. Timisoara, Bdul Eroilor, nr.71, jud Timis
Nr. Cad.: 447651
Nr. Top. 7283
S= 1.126mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren neimprejmuit
Cu constructia 447651-C1, 447651-C2
Categorie folosință: curti constructii
- C.F. nr. 447958** Intravilan Timisoara
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis
Nr. Cad.: 447958
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7276/2; 7278;
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/1
S= 6.987mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren imprejmuit partial cu gard de beton si constructii
Cu constructia 447958-C1, 447958-C2, 447958-C3, 447958-C4,
447958-C5,
Categorie folosință: curti constructii
- C.F. nr. 447661** Intravilan Timisoara
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis
Nr. Cad.: 447661
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7276/2; 7278;
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/2
S= 1.000mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren neimprejmuit
Cu constructia 447661-C1, 447661-C2
Categorie folosință: curti constructii
- C.F. nr. 447704** Intravilan Timisoara
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis

Nr. Cad.: 447704
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7278; 7276/2;
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/1/2
S= 3.018mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren neimprejmuit
Cu constructia 447704-C1, 447704-C2, 447704-C3
Categorie folosință: curti constructii

C.F. nr. 447939 Intravilan Timisoara
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis
Nr. Cad.: 447939
Nr. Top. 7239/1/2/2
S= 9.531mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren imprejmuit partial cu gard de beton si constructii
Cu constructia 447939-C1, 447939-C2, 447939-C3, 447939-C4,
447939-C5, 447939-C6, 447939-C7, 447939-C8, 447939-C9,
447939-C10
Categorie folosință: curti constructii

C.F. nr. 447786 Intravilan Timisoara
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis
Nr. Cad.: 447786
Nr. Top. 7235; 7236; 7272/2; 7279/2; 7282/2; 7276/2; 7278;
7277/2; 7270/2; 7273; 7274; 7275; 7276/1; 7277/1; 7237/2;
7238/2; 7239/1/2/1; 7239/2/1/1/3
S= 88mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren neimprejmuit
Cu constructia C1 in scris in CF447786-C1
Categorie folosință: curti constructii

C.F. nr. 447715 Intravilan Timisoara
Adresa: Loc. Timisoara, jud Timis
Nr. CF vechi 436109
Nr. Cad.: 447715
Nr top.: 7250/1/b
S= 45mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren neimprejmuit, fara constructii
Categorie folosință: arabil

C.F. nr. 447707 Intravilan Timisoara

Adresa: Loc. Timisoara, str Ștefan cel Mare, nr. 52, jud Timis
Nr. CF vechi 436110
Nr. Cad.: 447707
Nr top.: 7252/1
S= 370mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren neimprejmuit, fara constructii
Categorie folosință: curti constructii

C.F. nr. 447694 Intravilan Timisoara

Adresa: Loc. Timisoara, str Ștefan cel Mare, nr. 48, jud Timis
Nr. CF vechi 428957
Nr. Cad.: 447694
Nr top.: 7250/2
S= 605mp
Proprietar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren neimprejmuit, fara constructii
Categorie folosință: arabil

Inițiatorul documentației este proprietarul, S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.

Pentru parcelele înscrise în CF nr.447707 și CF 447694 în care deținea o coproprietate împreună cu Municipiul Timișoara s-a parcurs procedura de negociere cu Secretariatului tehnic al Comisiei de Negociere cu Terții a Municipiului Timișoara, în vederea clarificării situației juridice a celor două terenuri s-a emis HCL 35/2024

privind operațiunea de ieșire din indiviziune cu achitarea unei sulte aferente cotei de 132,5/370 mp din terenul situat în Timișoara strada Ștefan cel Mare nr. 52, înscris în CF nr. 447707, având nr. top 7252/1 și a cotei de 302,5/605 mp din terenul situat în Timișoara, strada Ștefan cel Mare nr. 48, înscris în CF nr. 447694, având nr. Top 7250/2. Vanzarea s-a efectuat la cabinet notarial.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE ALE ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent, în zona studiată funcțiunea existentă este de industrie.

În zonă mai există funcțiuni de locuire individuală în imobile cu regim de înaltime de P - P+M - P+1E, și locuire colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înaltime predominant P+4E - P+7E. Punctual apar locuințe colective construite relativ recent, cu regim de înaltime P+8E+2Er - P+10E+2Er.

Terenul studiat este parțial ocupat de construcții după cum urmează:

- C.F. nr. 447958 – cu construcțiile 447958-C1, 447958-C2, 447958-C3, 447958-C4, 447958-C5, având o suprafață cumulată de 4.469mp și reprezentând hală de producție țesătorie fină, sediu administrativ, ateliere și clădire de birou;

- C.F. nr. 447786 – cu construcția CF447786-C1, având o suprafață de 88mp și reprezentând centrală termică;

- C.F. nr. 447661 – cu construcțiile 447661-C1, 447661-C2, având o suprafață cumulată de 508mp și reprezentând clădire de birouri - P+2E și grup social - P+2E

- C.F. nr. 447704 – cu construcțiile 447704-C1, 447704-C2, 447704-C3, având o suprafață cumulată de 2.208mp și reprezentând depozit feronerie - P, clădire de birouri - P+2E, hală de producție – P;

- C.F. nr. 447651 – cu construcțiile 447651-C1, 447651-C2, având o suprafață cumulată de 508mp și reprezentând magazin desfacere S+P+1E și brutărie;

- C.F. nr. 447939 – cu construcțiile 447939-C1, 447939-C2, 447939-C3, 447939-C4, 447939-C5, 447939-C6, 447939-C7, 447939-C8, 447939-C9, 447939-C10, având o suprafață cumulată de 5.325mp și reprezentând magazin de prezentare, sală de expoziție, cabină portar și birou, magazine, depozit, clădire de producție, ateliere.

Costrucțiile existente pe teren sunt în stare avansată de degradare, vor fi demolate în etape ulterioare.

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII ALE ZONEI, IN CORELARE CU CELE VECINE

Prezența arterelor de circulație asigură majoritatea dotărilor de servicii, așezate de-a lungul bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Stefan cel Mare.

2.5.4. ASIGIRAREA SPAȚII VERZI

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea fiind în prezent terenuri cu platforme industriale sau de locuințe individuale fără zone verzi publice amenajate.

Prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din suprafața rezultată în urma procesului de urbanizare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe bulevardul Eroilor de la Tisa, strada Stefan cel Mare și strada Gloriei conform aviz Unic nr.542A din 18.09.2023. eliberat de Primăria Municipiului Timișoara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu nu sunt în prezent înscrise în listele monumentelor istorice sau ale naturii, ori în zonele de protecție a acestora.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Potențialul turistic reprezentat prin apropierea centrului istoric al orașului, centrul cartierului Fabric și al complexului studentesc este unul incontestabil. Necesitatea construcțiilor noi hoteliere în apropierea zonelor istorice apare atât din punct de vedere al turismului cu caracter de odihnă cât și cerere din partea sectorului de business. Deasemenea exista cererea de cazare temporară, fie de tip hotelier sau de aparthotel, din partea învățământului universitar.

Locația situată în cartierul Fabric și apropierea zonei de parcuri și agrement dealungul canalului Bega pot oferi un cadru natural de odihnă cu anturaj istoric pentru vizitatori și turismului de tip city break.

Apropierea centrului Cartierul Cetatea, oferind o multitudine de servicii, există o cerere reală unor hoteluri cu caracter de business cu posibilitatea de a gazdui evenimente, conferințe, meetinguri, simpozioane la standarde europene.

Apropierea complexului studentesc și al mai multor campusuri universitare (Universitatea de Vest Timișoara, Universitatea Politehnică Timișoara, Universitatea de Medicină și Farmacie "[Victor Babes](#)" Timișoara) apare necesitatea de cazare temporară, fie din cauza activităților academice (conferințe, activități științifice, simpozioane, etc) fie din cauza cererii de cazare pe perioada studiilor.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii de comerț și servicii sunt complementare locuirii.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată 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.

Parcățile 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.)

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, în zonă de unități industriale.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, terenul studiat se încadrează parțial în RiM - zonă industrială restructurabilă - zonă mixtă și în RrLc - zonă locuințe cu regim redus de înălțime restructurabilă - locuințe colective.

Încadrarea terenurilor în zonele funcționale propuse prin noul PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (U01 - Plan de încadrare în teritoriu și U07-1 Studiu cvartal extins – situație existență).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe arterele Bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Ștefan cel Mare, respectând studiile anterioare de urbanism.

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 parcuri 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.

Pe baza propunerilor legat de aspectele de circulație în interiorul cvartalului prin legături cu arterele majore din zonă se bazează pe un studiu de trafic elaborat de s.c. Urbi Plan s.r.l. Recomandările ce rezultă în urma studiului sunt următoarele:

- *Accesul vehiculelor în incinta dezvoltării imobiliare se poate realiza cu relații de dreapta și stanga din arterele rutiere existente. Accesele rutiere trebuie semnalizate cu semne de circulație ce reglementează prioritate de trecere pentru traficul de pe arterele rutiere existente.*
- *Pentru noul ansamblu imobiliar trebuie să se realizeze o legătură rutieră cu sistem rutier modern, de preferință sistem rutier nerigid.*
- *Accesele rutiere precum și arterele de circulație în interiorul noului ansamblu imobiliar trebuie semnalizate și marcate corespunzător.*
- *Pentru a fi puse în aplicare rezultatele studiului de trafic, este necesar să se întocmească documentații tehnice de specialitate: proiect tehnic de drumuri, proiect de semnalizare rutieră, etc.*

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

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONAȚĂ – BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMNTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni mixte;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este “Funcțiuni mixte: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zonă alocată construcțiilor – funcțiuni mixte și instalații aferente;
- zonă alocată alei accese, circulații auto și pietonale, parcajelor;
- zone verzi.

Pentru zona cu construcții prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări (art. 4, OMS 119/2014):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare ;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Clădirilor destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

Conform studiului de însorire prin amplasarea imobilelor propuse, în amprenta reglementată prin PUZ este asigurată însorire a construcțiilor de locuințe vecine minim 1 1/2 ore la solstițiu de iarnă în conformitate cu prevederile din Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății. Construcțiile care se va realiza după aprobare PUZ vor respecta condițiile de însorire pentru spațiile cu destinație de apartamente în conformitate cu art. 3.4. (D).1.1 din NP057-02.

3.5.2. INDICI URBANISTICI

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

Regim de înălțime maxim 2S+P+8E+2Er

P.O.T. max = 45%

C.U.T. max = 2,7

Hmax = 35m

numărul de apartamente = maxim 400 unități

Spații verzi minim 20%

3.5.3 BILANȚ TERITORIAL – GLOBAL

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI URBANISTICI AL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Situție existentă		Situție propusă	
	Suprafață	% din Steren	Suprafață	% din Steren
ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE	13.106 mp <small>clădiri existente incintă industrială</small>	57,56%	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT <small>drumuri publice aferent - Intregire str. Vărădia și trotuar str. Ștefan cel Mare (carosabil, trotuare, spații verzi de aliniament)</small>	-	-	1.517 mp	6,66%
ZONĂ AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR <small>ZONĂ MIXTĂ - Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ</small>	-	-	max. 10.246,5 mp	max. 45%
ZONE SPAȚII VERZI ȘI DE RECREERE	-	-	min. 4.554 mp	min. 20%
ZONĂ PARCĂRI / CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE - INCINTĂ <small>accese, drumuri de incintă, parcări, alei, trotuare</small>	9.664 mp	42,44%	6.452,5mp	28,34%
TOTAL TEREN STUDIAT	22.770 mp	100 %	22.770 mp	100 %
INDICI URBANISTICI	Situție existentă		Situție propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+2E		maxim 2S+P+8E+Er	
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 80%		maxim 45%	
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	-		maxim 2,7	
H maxim	-		maxim 35,00m	
număr de apartamente	-		maxim 400 apartamente (din care cel mult 10% garsoniere)	

Notă:

- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate al terenului rezultat în urma dezmembrării teren aferent căi de comunicații și transport.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.
- Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

3.6.1. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică situate pe străzile adiacente, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la aceasta. Propunerea de extindere rețele și branșamente va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectantul de specialitate s.c. Electric Eye s.r.l. anexat prezentei documentații.

3.6.2. TELECOMUNICAȚII ȘI TELEVIZIUNE PRIN CABLU

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV pe strada nou propusă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale.

3.6.3. ALIMENTARE CU APĂ

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, pentru igienizarea spațiilor și pentru alimentarea rețelei de stingere incendiu (dacă este cazul). Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existentă pe toate străzile adiacente terenului.

Propunerea de extindere rețele și branșamente va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectantul de specialitate s.c. Pro Wasser s.r.l. anexat prezentei documentații.

3.6.4. CANALIZARE MENAJERĂ

În prezent pe amplasamentul studiat există rețea de canalizare al municipiului Timișoara situate pe străzile adiacente.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor. Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Propunerea de extindere rețele și branșamente va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectantul de specialitate s.c. Pro Wasser s.r.l. anexat prezentei documentații.

3.6.5. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile clădirilor cu alta destinație decât cea de locuință și de pe suprafețele betonate sunt colectate în separatoare de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, astfel pot fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi

prevăzute sau pot fi deversate controlat în rețeaua de publică de canalizare, existent în zonă.

Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi colectate în separatorul de hidrocarburi și vor fi descărcate în bazine de retenție, ulterior pompate în rețeaua publică de canalizare.

Propunerea de extindere rețele și branșamente va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectantul de specialitate s.c. Pro Wasser s.r.l. anexat prezentei documentații.

3.6.6. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Propunerea de extindere rețele și branșamente va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectantul de specialitate s.c. Instgat s.r.l. anexat prezentei documentații.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1 EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele pluviale aferente zonei de circulații auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în rețeaua publică de canalizare la 30 de minute după terminarea ploii sau se va folosi la irigarea spațiilor verzi din incintă.

3.7.2 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în proximitatea căilor de circulații.

3.7.3 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Se va asigura suprafața minimă de 20% alocat spațiului verde amenajat din care 10 % deep green.

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.

3.7.4. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI

Cerința, privind protecția împotriva zgomotului, presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât, zgomotul perceput de către ocupanți, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	21.795 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	20.348 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	1.447 mp

4. MODUL DE INTEGRAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Deoarece **Plan Urbanistic Zonal cu zona mixta: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ – conform Certificatului de Urbanism nr. 21627 din 02.06.2022. și Aviz Oportunitate 38 din 07.10.2022 cu preluare avize** - 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 a obținut în prealabil planul de acțiune, modul de integrare a investiției este prezentat în PLANUL DE ACȚIUNE atasat.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL UTR

Investiția prevăzută prin PLANUL URBANISTIC ZONAL va îmbunătăți situația economică creând spații publice, servicii în proporție de 30% din valoarea investiției, instituii de învățământ, de care UTR 40 zona FABRIC nu beneficiază la ora actuală. Aceasta creează un pol urban la nivel funcțional, relaționându-se cu zonele proximale. Se creează o zonă verde/parc cu acces public și regenerează o stradă istorică, îmbunătățind circulațiile și legăturile urbane.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI

Investitorul ce dorește amenajarea zonei mixte: de locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente.

Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 22.770 mp;
4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
 - configurarea circulației carosabile și pietonale și semnalistică aferentă;
 - împrejmuiri, dacă este cazul;
 - amenajarea de drumuri de incintă, platforme pentru parcaje;
 - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
 - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
 - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces, dacă este cazul
 - realizarea bransamentelor la rețele sau suplimentării echipamentelor edilitare pentru funcționarea noii dezvoltări;
 - orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației pe trenul studiat, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte;
 - alte lucrări care asigură funcționarea optimă a noii dezvoltări.
5. Măsuri de protecție a mediului.

6.2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

7. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - P.U.Z. - " ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP TERȚIAR (BIROURI, TURISM, ADMINISTRATIVE FINANCIAR BANCARE), ÎNVĂȚĂMÂNT" s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

ÎNTOCMIT

arh. Czirják Zsuzsa

SPECIALIST RUR

arh. Opreța Răzvan Alexandru