

MEMORIU DE PREZENTARE

VERSIUNE COMPRIMATĂ

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

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 (parcela 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.

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.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

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 (parcela 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 deservesc 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;

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț, indici urbanistici

Bilanț teritorial, calculat pe baza ilustrării urbanistice

SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPOS	
	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
Total suprafață PUZ	4.396	100	4.396	100

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%

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 bulevardul 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 natural 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.

redactat:

planwerk arhitectură și urbanism

septembrie 2025