

# Memoriu de prezentare

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investitiei : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru  
MODIFICARE REGIM DE INALTIME LA CORP A LA  
CLADIREA AUTORIZATA CU AC 876/15.07.2014  
"CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE,  
INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI  
PARCARI" REZULTAND S+P+4E PARTIAL (corp A) SI  
S+P+2E (corp B)

Amplasament : str. Stefan cel Mare nr. 42, Timisoara

Beneficiar : Fundatia pentru Cultura si Invatamant IOAN SLAVICI si  
SC TITUS SRL  
str. Dr. A. Paunescu Podeanu nr.144, Timisoara  
CIF 12745905

Proiectant : Birou Individual de Arhitectura DONICI LUMINITA ANCA  
CIF 26365973

Contract nr.: 93/1 din 2015

Data elaborarii: octombrie 2015

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

#### Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarului se intocmeste Planul Urbanistic Zonal pentru  
MODIFICARE REGIM DE INALTIME LA CORP A LA CLADIREA  
AUTORIZATA CU AC 876/15.07.2014 "CENTRU DE AFACERI , HOSTING,  
CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI"  
REZULTAND S+P+4E PARTIAL (corp A) SI S+P+2E (corp B),din str. Stefan  
cel Mare nr. 42, Timisoara.

PUZ propune modificarea regimului de inaltime prin supraetajarea cu 2  
nivele a corpului A la cladirea autorizata cu AC 876/15.07.2014 emisa de PMT.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Prin Regulamentul Local aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi  
supuse spre avizare Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara", aprobate prin HCL  
428 / 2013, plansa 03, zona studiata, respectiv cvartalul aferent strazii Stefan  
cel Mare (portiunea cuprinsa intre str. Pestalozzi si intersectia cu str.  
St.O.Iosif), cuprinde urmatoarele functiuni :

- M1- zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic
  - Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial
  - RiLc - restructurarea zonelor cu caracter industrial - locuinte colective
  - Lc-A - locuire colectiva in ansambluri
  - Lic - locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici
- Terenul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se incadreaza in M1.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt:

- ridicare topografica
- Plan Urbanistic General aprobat cu HCL 157/2002 prelungit cu HCL 107 din 2014
- **Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL 461 din 03.09.2013 privind investitia "CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI"**
- **Autorizatie de Construire 876 din 15.07.2014**
- Certificatul de Urbanism nr.2908 din 29.07.2015 pentru Plan Urbanistic Zonal : MODIFICARE REGIM DE INALTIME LA CORP A LA CLADIREA AUTORIZATA CU AC 876/15.07.2014 "CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI" REZULTAND S+P+4E PARTIAL (corp A) SI S+P+2E (corp B),din str. Stefan cel Mare nr. 42, Timisoara.
- Studiul de Oportunitate avizat cu nr.17 / 26,06,2015

#### Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

In zona studiata s-a realizat proiectul de investitii "Reabilitare linie de tramvai si modernizare trame stradale pe strada Stefan cel Mare", lucrare deja executata.

"CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI" , autorizat cu A.C. 876 /2014, lucrari in curs de executie.

#### **Documentatia referitoare la supraetajarea cu doua nivele la corpul A la investitie in curs de executie s-a intocmit in conformitate cu prevederile:**

- Plan Urbanistic General aprobat cu HCL 157/2002 prelungit cu HCL 107 din 2014
- Regulamentul Local de Urbanism, aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara", aprobate prin HCL 428 / 2013
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014;

- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate modificarile ulterioara;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- HCL 140 din 2011 privind aprobarea regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului
- Reglementarea tehnica ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat cu Ordinul 176/N/200

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Frontul construit aferent strazii Stefan cel Mare , cuprins intre str. Pestalozzi si intersectia cu strada St.O.Iosif, face parte din vechiul cartier istoric Fabric, caracterizat printr-o zona dens construita ,cu imobile in regim P, P+1E, de tip "curti comune cu mai multe apartamente si cu intrare uscata". Majoritatea se afla in stare de degradare si e locuita in general de o populatie saracita.

In cvartalul studiat , in proximitatea parcelei beneficiarului, se afla incinta Fabricii de Bere care a suferit, in timp, o serie de modernizari si reconversii (amenajare restaurant, accese, reabilitari cladiri).

Stadiul de degradare a cladirilor va conduce inerent la demolarea unora dintre ele si aparitia unor "plombe" ce vor ridica atat calitatea fondului construit cat si regimul de inaltime adaptandu-se astfel la importanta pe care o are aceasta artera pentru oras, cu atat mai mult cu cat intersectiile majore Pestalozzi si St. O. Iosif au fost deja mobilate cu cladiri cu o volumetrie pregnanta : sediul Electrica, Biserica Ortodoxa, ansambluri de blocuri P+7E.

**In acest context, in anul 2013, a fost elaborat PUD-ul aprobat cu HCL461 din 03.09.2013 in urma caruia este in curs de realizare investitia "CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI" in baza AC 876 din 15.07.2014.**

### **2.2.INCADRARE IN ZONA**

**Conform PUG aprobat prin HCL 157 din 2002 prelungit cu HCL 107 din 2014, parcela studiata (str. Stefan cel Mare nr. 42), in suprafata de 1350mp (suprafata masurata = 1323mp), se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in unitatea teritoriala de referinta UTR 40 si are conform Planului Urbanistic General destinatia de zona propusa pentru institutii publice si servicii de interes general, zona de protectie istorica, POT maxim admis = 85%. Din acest punct de vedere, propunerea de supraetajare la cladire in curs de realizare nu contravine prevederilor PUG.**

Conform etapei 3 de elaborare a noului Plan Urbanistic General, parcela studiata se incadreaza in categoria functionala M1: zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic. Conform acesteia, regimul de inaltime maxim admis este (1-3S)+P+6E:

- pentru cladirile de colt se poate admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6.
- pentru cladirile cu functiuni deosebite si aflate în pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m în punctul cel mai înalt.
- se admit nivele pariale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata.
- inaltimea totala maxima a corpurilor / portiunilor de cladire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Din acest punct de vedere, investitia propusa se incadreaza in prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Din punct de vedere al incadrarii in **Concept general de dezvoltare urbana – masterplan - etapa a doua de elaborare a PUG al Municipiului Timisoara aprobata prin HCL 61 din 2012**, investitia propusa se incadreaza in:

- politica 1: dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive
- program 2: parcuri de cercetare
- program 3: centre de afaceri si servicii
- politica 3: dezvoltarea resurselor umane pentru o economie locala competitiva
- program 1: campus universitar integrat în infrastructura economica si sociala a orasului

### **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei ,accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar , servirea cu institutii de interes general**

Avand in vedere obiectul PUZ-ului, si anume supraetajarea cu doua nivele a corpului A la o cladire in curs de executie, problemele legate de racordarea la utilitatile existente in zona, au fost rezolvate prin proiectele de specialitate aferente documentatiei de executie si autorizate cu AC 876 din 2014, obtinandu-se inclusiv avizele tuturor detinatorilor de retele (si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora) : alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica , gaze naturale, acces la mijloacele de transport in comun, acces auto in parcarile subterane.

### **2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Elementele cadrului natural (relief, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale) nu prezinta o problema deosebita pentru realizarea investitiei.

## **2.4. CIRCULATIA**

Dat fiind amplasamentul, accesul pietonal se asigura din str. Stefan cel Mare iar accesul carosabil din str. Gloriei, conform avizului comisiei de circulatie , anexa la AC 876 din 2014.

Totodata, terenul studiat beneficiaza de acces la transportul in comun (tramvai), recent reabilitat.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**In prezent, pe teren se afla in derulare lucrarile de executie pt. investitia, "CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI" in baza AC 876 din 15.07.2014 avand suprafata construita la sol 800mp.**

Terenul, in suprafata de 1350mp (suprafata masurata = 1323mp), are front la strada Stefan cel Mare 16,93m si adancimea cca 73m si este amplasat la un teren distanta fata de intersectia majora a strazilor Stefan cel Mare, Gloriei si St. O. Iosif.

Intersectia este mobilata cu obiective avand o prezenta urbanistica pregnanta, cum ar fi : complexul de blocuri P+7E la intersectia cu str St. O. Iosif si Biserica Ortodoxa la intersectia cu str. Gloriei.

Vecinatatile terenului studiat sunt :

- in dreapta : locuinte in regim P, P+1
- in spate : incinta cu cladiri industriale apartinand Fabricii de Bere
- in stanga : partial o curte cu locuinta parter ; partial teren viran aflat in proprietatea Primariei, teren concesionat de catre beneficiar pentru realizarea accesului carosabil pt care s-a obtinut autorizatie de constructie.

## **JUSTIFICAREA REGIMULUI DE INALTIME**

Stadiul de degradare a cladirilor va conduce inerent la demolarea unora dintre ele si aparitia unor "plombe" ce vor ridica atat calitatea fondului construit cat si regimul de inaltime adaptandu-se astfel la importanta pe care o are aceasta artera pentru oras, cu atat mai mult cu cat intersectiile majore Pestalozzi si St. O. Iosif au fost deja mobilate cu cladiri cu o volumetrie pregnanta : sediul Electrica, Biserica Ortodoxa (H turla =35.00m), ansambluri de blocuri P+7E (H=25.00m). Propunerea de modificare a regimului de inaltime la corpul A de la P+2E la P+4E nu contravine compozitiei volmetrice a zonei, dimpotriva, o intregeste.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Avand in vedere obiectul PUZ-ului, si anume supraetajarea cu doua nivele a corpului A la o cladire in curs de executie, problemele legate de

racordarea la utilitatile existente in zona, au fost rezolvate prin proiectele de specialitate aferente documentatiei de executie si autorizate cu AC 876 din 2014, obtinandu-se inclusiv avizele tuturor detinatorilor de retele (si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora) : alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica , gaze naturale, acces la mijloacele de transport in comun, acces auto in parcarile subterane.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Investitia propusa nu ridica probleme deosebite si nu prezinta riscuri atat pentru cadrul natural cat si pentru valorile de patrimoniu din zona.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform Avizului de Oportunitate, se propune promovarea investitiei reprezentand cresterea regimului de inaltime la cladire autorizata, in curs de executie, acest fapt fiind benefic din punct de vedere al dezvoltarii urbanistice.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

- Zona studiata este o zona eterogena cuprinzand :
- zone rezidentiale constituite atat din locuinte colective relativ noi (P+4E, P+7E), cat si din imobile fara valoare aflate intr-o stare avansata de degradare (P, P+1E, P+2E).
  - zone industriale
  - zone destinate cladirilor de cult (biserica ortodoxa)

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu e cazul

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Nu e cazul, pe strada Stefan cel Mare fiind recent incheiate lucrarile de modernizare.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Conform PUG aprobat prin HCL 157 din 2002 prelungit cu HCL 107 din 2014**, parcela studiata (str. Stefan cel Mare nr. 42), in suprafata de 1350mp (suprafata masurata = 1323mp), se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in unitatea teritoriala de referinta UTR 40 si are conform Planului

Urbanistic General destinatia de zona propusa pentru institutii publice si servicii de interes general, zona de protectie istorica, POT maxim admis = 85%. Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse este compatibila cu functiunea prevazuta in PUG.

Conform etapei 3 de elaborare a noului Plan Urbanistic General, parcela studiata se incadreaza in categoria functionala M1: zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic. Conform acesteia, regimul de inaltime maxim admis este (1-3S)+P+6E.

Terenul reglementat prin PUZ se incadreaza in zona functionala M1- zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.

- pentru cladirile de colt se poate admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6.

- pentru cladirile cu functiuni deosebite si aflate în pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m în punctul cel mai înalt.

- se admit nivele pariale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata.

- inaltimea totala maxima a corpurilor / portiunilor de cladire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Din acest punct de vedere, supraetajarea propusa se incadreaza in prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

POT maxim admis conform RLU = 70% (pentru parcele de colt)

CUT maxim admis conform RLU = 3,2 (pentru parcele de colt)

#### **Bilant teritorial existent fara teren concesionat:**

S teren = 1350mp (mas 1323mp)

**Regim de inaltime corp A = S+P+2E**

Regim de inaltime corp B = S+P+2E

Aria construita parter = 800mp

P.O.T. existent = 60%

**C.U.T. existent = 2,6**

Nr. parcare subterane = 31

Nr. parcare supraterane = 2

Spatii verzi = 330mp (25%)

Circulatii pietonale si carosabile 193mp (15%)

#### **Bilant teritorial existent cu teren concesionat:**

S teren = 1350mp (mas 1323mp)

S teren concesionat = 336 mp

S teren totala = **1659 mp**

**Regim de inaltime corp A = S+P+2E**

Regim de inaltime corp B = S+P+2E

Aria construita parter = 800mp

P.O.T. existent = 50%

**C.U.T. existent = 2,1**

Nr. parcare subterane = 31

Nr. parcare supraterane = 7

Spatii verzi = 429,5 mp (25%)

Circulatii pietonale si carosabile 429,5 mp (25%)

**Bilant teritorial propus fara teren concesionat :**

S teren = 1350mp (mas **1323mp**)

**Regim de inaltime corp A = S+P+4E**

Regim de inaltime corp B = S+P+2E

Aria construita parter = 800mp

P.O.T. propus = 60%

**C.U.T. Propus = 3.2**

Nr. parcare subterane = 32

Nr. parcare supraterane = 2

Spatii verzi = 330mp (25%)

Circulatii pietonale si carosabile 193mp (15%)

**Bilant teritorial propus cu teren concesionat :**

S teren = 1350mp (mas **1323mp**)

S teren concesionat = 336 mp

S teren totala = **1659 mp**

**Regim de inaltime corp A = S+P+4E**

Regim de inaltime corp B = S+P+2E

Aria construita parter = 800mp

P.O.T. propus = 50%

**C.U.T. Propus = 2,6**

Nr. parcare subterane = 32

Nr. parcare supraterane = 7

Spatii verzi = 429,5 mp (25%)

Circulatii pietonale si carosabile 429,5 mp (25%)

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Din punct de vedere al echiparii pe str. Stefan cel Mare exista urmatoarele retele edilitare:

- retea electrica;
- canalizare;
- alimentare cu apa;
- retea de gaz.
- telefonie, internet



**Avand in vedere obiectul PUZ-ului, si anume supraetajarea cu doua nivele a corpului A la o cladire in curs de executie**, problemele legate de racordarea la utilitatile existente in zona au fost rezolvate prin proiectele de specialitate aferente documentatiei de executie si autorizate cu AC 876 din 2014, obtinandu-se inclusiv avizele tuturor detinatorilor de retele (si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora) : alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica , gaze naturale, acces la mijloacele de transport in comun, acces auto in parcarile subterane.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Se va acorda o atentie deosebita masurilor pentru protectia mediului : eliminarea surselor de poluare, epurarea apelor uzate, depozitarea controlata a deseurilor, organizarea sistemelor de spatii verzi, refacerea peisagistica si reabilitare urbana, protejarea bunurilor de patrimoniu, etc.

Intocmit,  
arh. Luminita Donici