

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII ȘI BIROURI

NR. PROIECT:
17 / 2017;

AMPLASAMENT:
Timișoara, Splaiul Peneș Curcanul, nr. 6, jud. Timiș, C.F. 414394, 414390, 414388, 411836,
407229, 414385, 414378 și 414372

BENEFICIAR:
S.C. 2AD SMART CREATION S.A.

FAZA DE PROIECTARE:
AVIZ DE INIȚIERE

PROIECTANT GENERAL:
URBAN CONTROL TM SRL
TIMISOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arh. LAURA MARCULESCU

DATA:
APRILIE 2017

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII ȘI BIROURI
Beneficiar	S.C. 2AD SMART CREATION S.A.
Amplasament	Timișoara, Splaiul Peneș Curcanul, nr. 6., jud. Timiș, C.F. 414394, 414390, 414388, 411836, 407229, 414385, 414378 și 414372
Număr proiect	17/2017
Proiectant general	URBAN CONTROL TM SRL
Faza de proiectare	P.U.Z. - Aviz de inițiere
Data elaborării	APRILIE 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Splaiul Peneș Curcanul.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. "Malurile Canalului Bega Timișoara" aprobat prin HCL 27/26.01.2010
- P.U.Z. ZONĂ ILSA TIMIȘOARA
- P.U.D. Construire supermarket LIDL
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism**
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 29, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat respectiv sunt in curs de aprobare următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "Malurile Canalului Bega Timișoara" aprobat prin HCL 27/26.01.2010

Pe o suprafață de 183 ha. De studiu se propune reabilitarea malurilor canalului Bega. În zona P.U.Z.-ului propus prin prezenta documentație se propune modificare zonelor industriale dezafectate în zone cu funcțiuni mixte Locuire colectivă / Servicii.

P.U.Z. ZONĂ ILSA TIMIȘOARA

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni diverse, cu regim de înălțime variabil pe zone: de la P / Hcornișă= 5 m, la P+4E+2Er/ Hcornișă= 21 m, la P+12E / Hcornișă= 40 m, la P+16E / Hcornișă= 52 m, respectiv până la P+20E / Hcornișă= 65 m, cu P.O.T. Max. de 70%, CUT de 4.0, pe un teren în suprafață de 53232 mp.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone cu locuințe colective.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele studiate se situează în zona centru est a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform PUG Timisoara cu RLU aferent UTR nr. 29 - subzona unitatilor industriale existente .Vecinatatile terenului studiat sunt alcatuite din zone pentru locuinte, functiuni complementare, servicii și parcele industriale nefunctionale.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : imobile locuire și servicii cu regim de înălțime de P, P+1E existente;
- la sud : incinta P.U.Z. "Malurile Canalului Bega Timișoara" aprobat prin HCL 27/26.01.2010;
- la vest : imobile industriale dezafectate cu regim de înălțime P, P+3E existente;
- la est: P.U.D. Construire Supermarket LIDL.

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 24217 mp., este compus din 8 parcele aflate în proprietatea S.C. 1 IUNIE S.A. indentificate prin C.F. nr. 414390 având o suprafață de 24 mp, nr. 414388 având o suprafață de 65 mp fără înscrieri privitoare la sarcini și C.F.-urile cu nr.414394 avand o suprafata de 5962 mp, nr. 411836 avand o suprafata de 4514 mp, nr. 407229 avand o suprafata de 3558 mp, nr. 414385 avand o suprafata de 1492 mp, nr. 414378 avand o suprafata de 3010 mp, nr. 414372 avand o suprafata de 5592 mp cu drept de ipotecă în favoarea BCR S.A. respectiv C.F. nr. 407229 având o suprafață de 3558 cu drept de ipotecă în favoarea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA.

Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din bulevardul Simion Bărnuțiu, de pe strada Splaiul Peneș Curcanul și de pe strada Samuil Micu.

Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune industrială. Pe teren există construcții pentru activități productive: hale de producție, magazii, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

Fondul construit existent în zonă

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire și servicii între terenul studiat si strada Simion Bărnuțiu
- hale industriale nefunctionale intre terenul studiat si piața Badea Cârțan

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii și locuire, în perspectiva densificării zonei.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii, comerț și birouri** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit)

În prezent funcțiunea zonei este industrială amplasată limitrof unor zone cu locuințe și servicii, fapt care creează disconfort locuitorilor din zonă. Sunt în lucru mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire, comerț, servicii și birouri.

Conform etapei a III-a PUG Timișoara, terenul este încadrat în zona RiM (ZONĂ INDUSTRIALĂ RESTRUCTURABILĂ - ZONĂ MIXTĂ): „Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale. 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, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. „

„Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc...”

3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe străzile Samuil Micu și Splaiul Peneș Curcanul și accesul strict pietonal de pe strada Simion Bărnuțiu.

Se vor propune drumuri de incintă în interiorul terenului aflat în discuție, ce vor permite intervenția mașinilor pompierilor.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori, și parcaje colective la subsolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 24217 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, comerț, servicii, birouri.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru birouri, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim **2S+P+9E**

Realizarea unei zone pentru locuire, cu posibilitatea amplasării și a funcțiilor complementare acestora la parter, cu regim de înălțime maxim **2S+P+18E**

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Indici urbanistici

Pentru zona de **birouri, comerț și servicii** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.O.T. max = 50 %

C.U.T. max = 3.5

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este **2S+P+9E**.

Pentru zona de **locuințe, comerț și servicii la parter** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.O.T. max = 50 %

C.U.T. max = 3.5

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este **2S+P+18E**.

3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin reconversia sitului actual industrial se va realiza o armonizare a funcțiilor în zonă, având în vedere și alte dezvoltări similare adiacente.

Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

3.6. Consecințe economice și sociale

Procesele de reconversie a zonelor industriale dezafectate pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

3.7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția a fost incintă industrială, fiind dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU