



MG Building Design S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatie in vederea obtinerii

Avizului de Inițiere

ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII,
PLATFORME PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE
TIMISOARA , STR. CHIMIȘTILOR NR. 2 și 5-9

Initiator: SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL,
Sibiu, str. Dealului 24
jud. Sibiu, RO

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad 1
tel. 0256 499273, fax 0256 281283, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu

Sef proiect

Nr. proiect / data: 235 / 2017

MEMORIU

AVIZ INIȚIERE - PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII, PLATFORME PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE

1. Prezentarea investiției:

Denumirea proiectului: PUZ construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platforme parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumurile publice

Initiator: SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL, Sibiu, str. Dealului 24

Proiectant: SC MG Building Design SRL, Timisoara, str. I. I. de la Brad 1

Amplasament: Timișoara, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 - 9

Nr. Proiect / Data: 235 / 2017

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z., își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unui Ansamblu de Clădiri Comerciale și pentru Servicii, pe terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 – 9.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

2. Prezentare pe specialități:

2.1 Arhitectura:

Incinta studiată se învecinează cu:

- la nord - str. Chimiștilor și sc Procter & Gamble sa;
- la est - sc AZUR sa;
- la vest – Calea Stan Vidrighin
- la sud – Bv. Constructorilor, sc Graffitix srl și sc Mecatim sa.

Amplasamentul este ocupat de construcții specifice (corpuri administrative, hale producție, ateliere, magazine, platforme, etc.) aparținând fostei platforme industriale Calea Buziașului, astăzi în posesia mai multor proprietari, după cum urmează:

- parcela înscrisă în CF 401123 – 35.391 mp - sc Transport Auto Marfă srl;
- parcela înscrisă în CF 438052 – 34.193 mp - sc Unitech sa;
- parcela înscrisă în CF 403935 – 5.209 mp - sc Tubomet srl.

Parcelele care au generat PUZ au suprafața totală de 74.793 mp. Conform PUG și RLU, terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, „zona unităților industriale existente,

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

terenuri parțial afectate de sistematizarea zonei și de linii de cale ferată existente”. Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare. Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 402 / 07.02.2017 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

În cadrul prezentei documentații va fi analizată reconversia funcțională din industrie în comerț - servicii și propuse spre exemplificare și analiză două scenarii de mobilare urbană. Fără a ne limita la aceste două posibilități de mobilare puse în discuție, pot exista și alte scenarii de mobilare, cu condiția respectării planșei de reglementări urbanistice aprobate. Alegerea unei posibilități de mobilare atrage după sine, pentru obiectivele viitoare pe terenurile rămase ne-mobilate, necesitatea întocmirii unor documentații urbanistice de detaliu.

2.2 Circulația

Amplasamentul este accesibil din trei laturi – Calea Stan Vidrighin, str. Chimiștilor și Bv. Industriilor – soluțiile de acces fiind flexibile și facile. În funcție de posibilitățile de mobilare, există mai multe variante de asigurare a acceselor pe parcelă atât pentru clienți cât și pentru aprovizionare. Un scenariu posibil este ilustrat în planșa „Concept propus” – variantele 1 și 2.

Numărul necesar de locuri de parcare pentru fiecare subzonă se va calcula conform HG 525 / 1996 – Anexa 1 din RGU.

2.3 Echiparea edilitară

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitară în apropiere, dezvoltată odată cu investițiile existente în zona, o analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

3. Indicatori urbanistici

Proiectul prevede realizarea unor construcții pentru comerț - servicii și dotările specifice, pe o parte din suprafața de teren studiată. Se propun următorii indici urbanistici:

POT max. = 50%

CUT max. = 1,5

Regim de înălțime max. = P+2E

Funcțiunile admise:

- magazine tip big-box, tip hipermarket / supermarket;
- galerii comerciale tip strip mall, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare;
- centru comercial tip shopping mall, cu circulații interioare pentru clienți și aprovizionare;
- clădiri pentru birouri, servicii hoteliere, servicii de interes general, benzinării, parcaje;

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Utilizări interzise:

- activități industriale, poluante de orice natură și cu risc tehnologic.

Spații verzi – minim 2% conform RGU. Retrageri minime – 2m față de limitele de proprietate, conform codului civil.

4. Modul de încadrare în zonă

Diversele dezvoltări cu caracter rezidențial, comercial și de servicii de interes general care s-au realizat în ultimii ani în întreaga zonă, atrag necesitatea unor funcțiuni complementare. Prezența comerțului de tip hipermarket + galerii comerciale în care vor fi comercializate produse alimentare, încălțăminte, îmbrăcăminte, electrocasnice, farmaceutice, etc., este binevenită într-o zonă deficitară din acest punct de vedere. În acest sens apreciem pozitive consecințele economice și sociale asupra UTR 37 din care face parte terenul studiat și în general asupra întregii zone de sud-est a orașului neacoperită de acest tip de comerț.

5. Categoriile de costuri

Întreaga investiție va fi suportată de inițiator.

6. Propuneri de informare a publicului

Informarea publicului se va realiza în continuare prin anunțurile în presa locală din cadrul procedurilor de obținere a avizului de mediu sau prin afișare la fața locului a unor panouri de informare.

7. Concluzii

Ulterior aprobării prezentului PUZ de către Consiliul Local Timișoara, se vor putea efectua operațiuni de unificare / dezmembrare funcție de conceptul de mobilare ales și de modul de dezvoltare / promovare a obiectivelor de investiție.

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor înscrie în prevederile PUG al Mun. Timișoara.

În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Reglementarea juridică a terenului;
- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizațiilor de Construire.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------