

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor
Beneficiar: S.C. INVEST SA

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI

STR. ION IONESCU DE LA BRAD NR. 29 – STR. CONSTRUCTORILOR, TIMIȘOARA

Beneficiar: **S.C. INVEST S.A.**
Timișoara, Calea Aradului nr. 8

Amplasament: Timișoara, județul Timiș
Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – Str. Constructorilor

Proiectant: **S.C. PILOT TEAM s.r.l.**
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
www.pilotteam.ro

Proiectant de specialitate : Arh. Glad Tudora
Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare : Studiu de Oportunitate

Timișoara, Octombrie 2017

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor
Beneficiar: S.C. INVEST SA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI

BENEFICIARI : S.C. INVEST S.A.

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
Str. Ion. Ionescu de la Brad nr. 29 – str. Constructorilor**

NUMĂR PROIECT : 12.02/150/2016

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII : Octombrie 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 Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – str. Constructorilor.

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. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara, județul Timiș (HCLMT nr. 186/29.07.2003)
- 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 24, 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.

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor
Beneficiar: S.C. INVEST SA

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "Zona locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15 - Str. Constructorilor, Timișoara (HCLMT 545/16.12.2008)

Pe o suprafață de 10194 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii (cazare) și funcțiuni complementare, cu regimul de înălțime de 2S+P+12E+Er / Hcornișă= 42 m, POT max de 40%, CUT de 3,0.

P.U.Z. "Complex de locuințe și funcțiuni complementare", strada Constructorilor, Timișoara (HCLMT nr. 301/13.05.2008)

Pe o suprafață de 12.429 mp. se propune dezvoltarea unei zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii (birouri, spații comerciale, cu regimul de înălțime de 2S+P+12E, POT max de 40%, CUT de 3,8.

P.U.D. "Ansamblu de locuințe colective și servicii", strada Ion Ionescu de la Brad nr. 11, Timișoara (HCLMT nr. 304/31.07.2007)

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective și servicii cu regim de înălțime variabil, ajungând până la D+P+6E+Penthouse, pentru zona situată spre str. Constructorilor, strada ce face parte din viitorul Inel IV de circulație, cu POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafață de 13.836 mp.

P.U.Z. "Ansamblu locuințe sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara (HCLMT 472/28.10.2008)

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective sociale de către Primăria Municipiului Timișoara.

P.U.Z. "Modificarea PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidențial TAGOR", str. Constructorilor - Albinelor, Timișoara (HCLMT 292/25.06.2015)

P.U.D. "Construire Supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, Timișoara (HCLMT 429/30.07.2013)

Aviz de oportunitate nr. 23/15.10.2015 „Construire complex locuințe, birouri și servicii în regim de înălțime 2S+P+8E”

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 poziționării actualei zone industriale în vecinătatea unor zone cu locuințe individuale și colective, respectiv în vecinătatea Pădurii Verzi.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord - est a municipiului Timișoara, pe al patrulea inel de circulație – strada Constructorilor, la limita teritoriului intravilan, respectiv la limita cu teritoriul administrativ al comunei Dumbravița.

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața conform CF de 10194 mp., iar suprafața măsurată este de 9744 mp., având nr. cadastral 405394 (nr. topo vechi 2234/1-2/2/1, 2239/3/4/2/2/a), înscris în C.F. nr. 405394 Timișoara.

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor
Beneficiar: S.C. INVEST SA

S.C. INVEST S.A. este beneficiarul unei servituți de trecere pe terenul din sudul parcelei sale, proprietatea S.C. SERVCON S.A., conform sentinței nr. 2106/2006.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord - est: Strada Constructorilor – Inelul 4 de circulație
- la sud - vest: incinta S.C. SERVCON S.A. - Aviz de oportunitate nr.23/15.10.2015 realizare P.U.Z. „Construire complex locuinte, birouri si servicii in regim de inaltime 2S+P+8E”
- la est: _____ incinta S.C. PĂDUREA NORDULUI SRL. - PUZ aprobat și AC nr. 1503/2015 - Modificare AC 2594/2009 -"Constructii pentru locuinte si functiuni complementare - Construire complex de locuinte colective si functiuni complementare (servicii si comert) in regim S+D+P+12E conf. HCL 301/2008 - 4 corpuri cu 344 apartamente, 10 spatii comerciale, 2 showroom si 427 locuri de parcare (74 + 353 la subsol). Zona D. St = 12.243 mp, Sc = 4.897 mp, Sd = 58.927 mp" prin modificari interioare nestructurale, fara modificarea nr. de apartamente, spatii comerciale si locuri de parcare)
- la vest: _____ incinta S.C. TERZA IMOBILIARE S.R.L. - PUZ "Zona locuințe colective, servicii si functiuni complementare" – HCL 545/2008

Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Constructorilor** (cu 2 benzi), viitorul Inel IV. Terenul de pe care se face accesul este **domeniu public** – înscris în CF nr. 440144, nr.cad. 441011, proprietatea Municipiului Timișoara.

Pentru construirea Inelului IV de circulație a fost emisă Autorizația de construire nr. 412/08.04.2015, și respectiv Certificatul de urbanism nr. 3837/19.09.2016 pentru - „*Modificare la AC 412/08.04.2015 (in curs de execuție) - Reconfigurare traseu Inel IV sector str. Constructorilor - str. Macin*”.

Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune industrială. Pe teren există construcții pentru activități productive și depozitare: hale, magazine, 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 colectivă si servicii in zonă străzii I.I. de la Brad și în zona de est.
- zona industrială propusă pentru reconversie - amplasată in partea de sud și vest

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, pentru apariția unor centre de interes polarizatoare.

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

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) și ale P.U.Z. „Ion Ionescu de la Brad”, Timișoara, jud. Timiș (HCL 186/2003).

În prezent funcțiune zonei este industrială, fiind amplasată limitrof unor zone cu locuințe individuale - de pe teritoriul comunei Dumbrăvița, fapt care creează disconfort locuitorilor din

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor
Beneficiar: S.C. INVEST SA

zonă. S-au aprobat mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire colectivă sau funcțiuni mixte, unele fiind în fază de implementare.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

- teritoriul este delimitat la nord de strada Constructorilor – Inelul IV de circulație, la sud de incinta S.C. SERVCON S.A. la est de incinta S.C. TERZA IMOBILIARE S.R.L., la vest de incinta S.C. PĂDUREA NORDULUI S.R.L.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 10194 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii, birouri.**

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective și servicii, cu posibilitatea amplasării și a funcțiilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim 2S+P+12E+Er

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.

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

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru zona mixtă: **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 40 %

CUT max = 3,5

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **2S+P+12E+Er**

Zone verzi: minim 15%

4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Constructorilor – Inelul 4 de circulație, prevăzută pentru a se lărgi la 4 benzi.

Un acces secundar se va asigura pe latura de sud a terenului, printr-un drum de servituțe amplasat pe terenul S.C. SERVCON S.A. și care face legătura cu str. Ion Ionescu de la Brad.

În incinte se prevăd 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 demisolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

La poziționarea acestora în raport cu limitele de proprietate s-a ținut cont și de posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei prin realizarea unor drumuri de 12 m ce vor face legătura cu strada Ion Ionescu de la Brad.

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

Calea ferată care deservea fostele incinte industriale a fost desființată, existând în acest sens un protocol între firmele care au devenit proprietare pe terenurile din zonă și care au utilizat această cale ferată.

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 29 – strada Constructorilor
Beneficiar: S.C. INVEST SA

5. Integrarea investiției în zonă

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

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

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.

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 branșamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și branșamente 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.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU