

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

STR. ION IONESCU DE LA BRAD NR. 3, TIMIȘOARA

Beneficiari:

IULIUS REAL ESTATE s.r.l.

Iași, strada Palas nr. 7A, A1, et.2, birou A.b-24, jud. Iasi

MAS IMOB CONS s.r.l.

Timișoara

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș

Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 3

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

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

BENEFICIARI : IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
Str. Ion. Ionescu de la Brad nr. 3**

NUMĂR PROIECT : 14.01/172/2018

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII : Iunie 2018

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 mixte** pentru **locuințe colective, comerț, servicii și alte funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3.

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 (HCL nr. 186/2003)
- 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.

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
Beneficiar: IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

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.

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

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

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective sociale de către Primăria Municipiului Timișoara, cu regim de înălțime S+P+6E+Er.

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

Regim de înălțime variabil, ajungând până la D+P+6E+Penthouse

POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafață de 13.836 mp.

P.U.Z. „Locuințe și funcțiuni complementare”, Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1/a, Timișoara, HCL 212/2010

Faza Aviz de oportunitate - PUZ „EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 441877, 441878 SI 441879”, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Timișoara

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

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor industriale existente, majoritatea incintelor fiind însă dezafectate, în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în vecinătatea unor zone în care s-au dezvoltat preponderent colective și zone cu locuințe individuale existente.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord - est a municipiului Timișoara, cu front pe strada Ion Ionescu de la Brad.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord - est: incinta Foradex și zona de locuințe colective P+2E+Er și P+4E+Er

- la sud – vest: strada Ion Ionescu de la Brad; clădire P cu funcțiune de servicii;

- la est: _____ terenuri private cu locuințe și funcțiuni complementare

- la vest: _____ incinta RATT : *P.U.Z. "Ansamblu locuințe sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara, HCL 472/28.10.2008.*

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 21158 mp, fiind constituit din parcelele:

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

Nr	C.F. nr.	Nr. cad.	Nr. top.	Proprietar	Suprafață (mp)
1	406618	406618	2196/2/2,2197/3	IULIUS REAL ESTATE s.r.l.	17822
2	409982	409982		MAS IMOB CONS s.r.l.	3105
3	445988	445988		MAS IMOB CONS s.r.l.	150
4	445989	445989		MAS IMOB CONS s.r.l.	81
Total teren studiat :					21158

Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Ion Ionescu de la Brad** (cu 2 benzi), prin două puncte: accesul în fosta incinta a firmei Confort și acces pe terenul nr cad 445988 și 445989.

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 și servicii în zonă străzii I.I. de la Brad și în zonele de est și vest.
- zona industrială propusă pentru reconversie - amplasată în partea de nord 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, comerț, servicii** 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 prin HCL 131/2017) 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 colective propuse și locuințe individuale (spre nord-vest), fapt care creează disconfort locuitorilor din 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 sud de strada Ion Ionescu de la Brad, la vest de incinta Bazei RATT / PUZ aprobat, la est de terenuri private și la nord de incinta Foradex S.R.L..

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 21158 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, comerț și servicii**.

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 S+P+6E+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 **S+P+6E+Er**

Zone verzi: minim 20%

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

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Ion Ionescu de la Brad, prevăzută pentru a se lărgi la 4 benzi. În acest sens se rezervă suprafețele necesare pentru lărgirea străzii la prospectul propus.

Se amenajează două accese din str. Ion Ionescu de la Brad:

- un acces principal pe o stradă propusă cu profil de 12 m, care va face legătura cu strada cu profil de 16 m propusă în zona de nord prin alte documentații aprobate.
- un acces secundar, pe poziția accesului existent în fosta incintă Confort.

În incintele propuse se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de comerț și servicii, respectiv parcaje colective la subsolul sau parterul clădirilor pentru locatari.

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

5. Integrarea investiției în zonă

Prin reconversia sitului actual industrial se va realiza o armonizarea a funcțiilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare, pentru locuire colectivă în principal, adiacente.

Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotari 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 bransamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3

IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

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