

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu FN
STEA ROM s.r.l.

Denumire proiect:

FOAIE DE CAPĂT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE

BD. LIVIU REBREANU, TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. STEA ROM S.R.L.

Amplasament:

Timișoara, Bd. Libiu Rebreanu (I. Bulbuca)
Județul Timiș

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Bd. 3 August 1919, nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiect nr.:

14.06/177/2018

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

Timișoara, Octombrie 2018

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic Zonal ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
AMPLASAMENT :	Bd. Liviu Rebreanu, Timișoara, Județul Timiș
BENEFICIARI :	S.C. STEAM ROM S.R.L.
NUMĂR PROIECT :	14.06/177/2018
FAZA DE PROIECTARE :	Plan Urbanistic Zonal
DATA ELABORĂRII :	Octombrie 2018

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 bd. Liviu Rebreanu FN.

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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de sud-est a municipiului Timișoara, în intravilan, cu front pe bd. Liviu Rebreanu (

Circulația

În prezent, accesul pe sit se face din **bd. Liviu Rebreanu** (cu 4 benzi).

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE

Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu FN

STEA ROM s.r.l.

Ocuparea terenurilor

Pe teren nu există construcții. Terenul este parțial afectat de o linie electrică aeriană LEA și de o rețea subterană de gaze naturale.

Fondul construit existent în zonă:

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

- locuire colectivă și servicii în zona Bd. Liviu Rebreanu, spre est și spre sud (cartierul Soarelui);
- zonă locuire colectivă și zonă industrială / depozitare spre nord;
- zona cult (centru creștin) și zonă pentru sport / agrement spre vest.

Date C.F.

Suprafața terenului care a determinat elaborarea documentației este de 7500 mp., aflată în proprietatea **S.C. STEA - ROM S.R.L.**

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: strada Cerna și zona de locuințe colective P+4E
- la sud: bd. Liviu Rebreanu; clădire P cu funcțiune de servicii;
- la est: terenuri private cu locuințe și funcțiuni complementare
- la vest: Centrul Creștin Aletheia

Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 44, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017).. Zona este propusă prin P.U.G. pentru funcțiune de depozitare / industrială. În prezent funcțiunea zonei este de depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

Terenul este amplasat limitrof unor zone cu locuințe colective (spre sud – est), birouri / servicii și zonă de cult / centru creștin și birouri (spre vest).

Evoluția zonei

Tendențele de dezvoltare ale municipiului Timișoara determină treptată ocuparea terenurilor libere existente, în special de-a lungul principalelor căi de circulație, pentru funcțiuni comerciale, de servicii diverse sau pentru locuire.

Astfel, în decursul ultimilor ani 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:

PUZ 'Locuinte colective, servicii, comert', Bd. Iosif Bulbuca nr. FN, CF 432853, CF 432854, Timisoara - HCL 149/2017

- regim de inaltime de max. S/D+P+6E, POT maxim 40 %, CUT maxim 2,1, spatii verzi min 20%

PUZ "Construire cladire de birouri, servicii, proiectare, elaborare si consultanta software', bv. Dr. Iosif Bulbuca, CF nr. 401380 si CF nr. 401378, Timisoara - HCL 253/2016

- regim de inaltime de max. 3S+P+6E+Er, H max = 28 m, H cornisa = 24.00 m,

- POT de max 40 %, CUT max de 2.4, spatii verzi amenajate - min 24.95%

PUD 'Centru crestin cu birouri si spatii de cazare' – str. Iosif Bulbuca nr. 15, Timisoara - HCL 371/2010

- POT max de 25%, CUT de 1.0, spatii verzi minim 33,4%

PUZ 'Cladire birouri, servicii si locuire', Bv. Iosif Bulbuca C.F. nr. 122398 Timisoara - HCL 503/2008

- regim de inaltime de S+P+11E+Er, POT max = 35%, CUT maxim suprateran = 3.0, spatii verzi = 25%

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu FN
STEA ROM s.r.l.

PUD 'Cladire birouri, servicii si locuire', Timisoara, bv. Iosif Bulbuca, C.F. nr. 148925 Timisoara - HCL 377/2008

- regim de inaltime de S+P+11E+Er, POT max = 35%, CUT suprateran = 3, spatii verzi = 20%

Faza Aviz de oportunitate - PUZ "Construire ansamblu comercial în regim parter (STRIP MALL), amenajare parcare, spatii verzi, organizare santier, amplasare totem informational", Timișoara, Bulevardul Iosif Bulbuca

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiunilor existente, sau propuse prin P.U.G., 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-a dezvoltat preponderent locuirea colectivă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În această perspectivă, studiind amplasarea adiacentă unei artere importante, bd. Liviu Rebreanu, și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective, comerț, birouri** în corelare cu dezvoltările propuse în vecinătate.

Realizarea unei zone mixte, dar preponderent rezidențiale cu dotări complementare, cu posibilitatea de prevedere a spațiilor de la parter/ mezanin/ etaj 1 pentru funcțiuni complementare locurii.

Asigurarea de spații verzi necesare zonei, plantații de protecție, spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor, cu rol de protecție.

Funcțiunile complementare permise în zona de locuințe vor fi din gama: comerț (magazine, alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, unități de prestări servicii), sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale

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

- teritoriul este delimitat la sud de bd. Liviu Rebreanu și de terenul BeeSpeed srl / PUZ aprobat, la vest de incinta Bisericii Aletheia / PUD aprobat, la est de zonă locuințe colective/ PUZ aprobat, la nord strada Cerna / teren pentru drum.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: comerț și servicii, birouri, locuințe colective, cu regim de înălțime maxim 2S+P+14E+Er.

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă, cu preluarea traseelor de străzi existente sau reglementate.

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

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

POT max = 60 %

POT max locuire = 40%

CUT max = 3,5

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **2S+P+14E+Er**

Zone verzi: minim 20%

Amplasarea față de aliniament

În zona bd. Liviu Rebreanu clădirile vor fi retrase cu minim 6,0m față de aliniamentul stradal, în corelare cu fronturile existente / reglementate.

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE

Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu FN

STEA ROM s.r.l.

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

Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier principal la obiectivele propuse se va asigura din bd. Liviu Rebreanu.

Se amenajează un acces din bd. Liviu Rebreanu pe latura de sud și un acces din strada Cerna (propusă pentru lărgire) pe latura de nord.

În incintă se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcări la nivelul terenului – pentru zonele de comerț și servicii, respectiv parcaje colective la subsolul clădirilor pentru locatari, dar și pentru spațiile de birouri și servicii.

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

Circulația pietonală va fi asigurată pe trotuare cu lățimea de minim 1,00 m., amplasate în general pe ambele părți ale carosabilului.

5. Integrarea investiției în zonă

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

6. Consecințe economice și sociale

Procesele de urbanizare a zonelor neocupate din cadrul orașului 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 nu este dotat cu rețele edilitare: electrice, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare branșamente la rețele sau extinderi.

Toate costurile privind extinderile 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.

Întocmit,

Arh. Laura Mărculescu