

PUZ ILSA II

**ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU
EXPOZITIONAL, SERVICII, BIROURI SI PARCAJE**

Timișoara
Bd. Take Ionescu, nr. 46B
C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252,
C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327, C.F. nr. 432328

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: PUZ ILSA II, ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU EXPOZITIONAL, SERVICII, BIROURI SI PARCAJE

Amplasament: Timișoara, Bd. Take Ionescu, nr. 46B, C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252, C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327, C.F. nr. 432328

Beneficiar: SC TAKE PROJECT SRL

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE

Proiectant: SC ATELIER 21 SRL
Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 6, ap. 6
Tel: 0722-718802

Coordonator de specialitate: arh. Ageu Petrisor

Data: IUNIE 2018

Nr. proiect: 265 / 2018

MEMORIU GENERAL

Cap. I: INTRODUCERE

I.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PUZ ILSA II, ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU EXPOZITIONAL, SERVICII, BIROURI SI PARCAJE
Amplasament:	Timișoara, Bd. Take Ionescu, nr. 46B, C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252, C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327, C.F. nr. 432328
Beneficiar:	SC TAKE PROJECT SRL
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE
Data:	IUNIE 2018
Nr. proiect:	265 / 2018

I.02 Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, propune realizarea unui ansamblu compus din locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje, ca extindere a PUZ-ului aprobat prin HCL 246/2017, cu titlul „Zona ILSA Timișoara”. Terenul este situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe bv. Take Ionescu, la nr. 46B.

I.03 Surse documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii s-au studiat urmatoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat in ianuarie 2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - Etapa 3, revizia 03, aflat in curs de aprobare;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;

- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

Cap. II: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.01 Evolutia zonei

In Planul Urbanistic General, terenul luat in studiu este incadrat in UTR 28, si are functiunea de unitate industriala. Acesta a facut parte din incinta fostei fabrici de prelucrare a lanii ILSA. Zona din care face parte amplasamentul propus are un mare potential imobiliar, datorat apropierii de centrul istoric si dezvoltarii recente de pe parcela invecinata, Ansamblul ISHO.

Pentru parcela studiata, cuprinsa in PUZ-ul aprobat prin HCL 188/2003, s-a reglementat functiunea rezidentiala cu dotari complementare locuirii, cu indici maximi POT 40 % si CUT 3,2 pentru parcela din CF 432250, respectiv CUT 2,4 pentru parcela din CF 432252. Regimul de inaltime aprobat prin PUZ este de S+P+7E pentru parcela din CF 432250 si S+P+4E pentru parcela din CF 432252.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 246/2017, se reglementeaza functiunea mixta cu regim maxim de inaltime de 2S+P+20E+Etaj tehnic, si indici maximi POT 50% si CUT 3,2, valabile pe terenurile din estul amplasamentului studiat.

II.02 Incadrare in localitate

Parcela studiata se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de vest, aproape de centrul istoric, intre bulevardul Take Ionescu si Splaiul P. M. Draghici.

In partea de nord, intre parcela studiata si bulevardul Take Ionescu se afla Complexul Victoria (imobilul de locuinte P+11E, autorizat in anul 2006), in partea de sud este canalul Bega si mai apoi cartierul rezidential Fabric, in partea de vest Complexul Teodor si Depoul de tamvaie, iar in partea de est Ansamblul ISHO.

II.03 Descriere amplasament

Parcelatele propriu-zise, identificate prin C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252, C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327 si C.F. nr. 432328, respectiv prin nr. cadastral 432250, 432251, 432253, 432327 si 432328, se afla in proprietatea societatii TENDER SA cu interdictie de grevare, restructurare si demolare in favoarea societatii TAKE PROJECT SRL si drept de suprafata tot in favoarea societatii TAKE PROJECT SRL, beneficiara acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 13.013 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- La Nord: imobil locuinte colective P+11E (complexul Victoria) si apoi bv. Take Ionescu;
- La Sud: Splaiul P. M. Draghici;
- La Vest: imobil locuinte colective P+4E+2Er (complexul Teodor);
incinta Regia Autonoma de Transport (Depoul de tramvaie);
- La Est: Ansamblul ISHO, dezvoltat de TAKE PROJECT SRL (cladiri de locuinte colective, birouri si parcaje).

II.04 Circulatia

Accesul se va face direct din bv. Take Ionescu, pe proprietatea identificata cu cu nr.top. 5617/1/1/3, ce apartine societatii TRUSTEE SA, cu drept de servitute in favoarea beneficiarului. Situatiia juridica a accesului va fi reglementata prin aceasta documentatie.

II.05 Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat este amplasata o anexa, dezafectata, ce urmeaza sa fie desfiintata dupa obtinerea Autorizatiei de demolare.

Cap. III: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

La solicitarea beneficiarului, se propune reglementarea amplasamentului studiat ca Zona mixta cu locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje, prin corelare cu reglementarile PUZ-ului aprobat prin HCL 246/2017, in vederea extinderii Ansamblului ISHO.

III.01 Prevederi ale PUG Timisoara

In prezent, zona studiata este incadrata in PUG in UTR 28, si are functiunea de unitate industriala, deoarece a facut parte din incinta fostei fabrici de prelucrare a lanii ILSA.

Conform PUG in curs de aprobare - Etapa 3, revizia 03, parcela studiata are functiunea RiM C - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zona mixta, ce include locuire colectiva si functiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de invatamant, de sanatate, sportive, de turism.

Conform Masterplan Timisoara:

- POLITICIA 5, PROGRAMUL 2 - prevede asigurarea unui caracter verde al zonei si a suprafetelor de spatii verzi necesare dezvoltarii ulterioare;
- POLITICIA 8 - prevede asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate, cu implicare la nivel de municipiu, prin amplasarea unor dotari de tip expo si congres in zona studiata;
- POLITICA 9 - prevede asigurarea identitatii urbane si a cadrului natural,
 - o bulevardul Take Ionescu culoar de acces major, cu zona Badea Cartan capat de perspectiva - landmark,
 - o axe de perspectiva de pe canalul Bega cu un potential landmark - capat de perspectiva, in zona amplasamentului.

Pentru parcela studiata, cuprinsa in PUZ-ul aprobat prin HCL 188/2003, s-a reglementat functiunea rezidentiala cu dotari complementare locuirii si indici maximi POT 40 % si CUT 3,2 pentru parcela din CF 432250 si CUT 2,4 pentru parcela din CF 432252. Regimul de inaltime aprobat prin PUZ este de S+P+7E pentru parcela din CF 432250 si S+P+4E pentru parcela din CF 432252.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 246/2017, se reglementeaza functiunea mixta cu regim maxim de inaltime de 2S+P+20E+Etaj tehnic, si indici maximi POT 50% si CUT 3,2, valabile pe terenurile din estul amplasamentului studiat.

III.02 Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ

Terenul propus are suprafata totala de 13.013 mp si este alcatuit din parcelele cu nr. cad.

432250, 432251, 432252, 432253, 432327 si 432328, inscrise in C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252, C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327 si C.F. nr. 432328.

III.03 Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Zonificare functionala. Reglementari

Se propune extinderea zonei cu **functiune mixta** din PUZ-ul aprobata prin HCL 246/2017.

Pe amplasamentul studiat se propun urmatoarele:

- Dezvoltarea unei **zone mixte cu functiune de locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje;**
- Rezervarea terenurilor pentru realizarea lucrarilor de infrastructura, rezolvarea acceselor si parcajelor;
- Asigurarea caracterului verde al zonei, prin rezervarea suprafetelor de teren necesare;
- Rezolvarea utilitatilor.

III.04 Indicatori urbanistici obligatorii (limite si valori minime si maxime)

Pentru **Zona mixta - locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje** se propun urmatoorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3,2

Regim maxim de inaltime: **2S+P+16E+Etaj tehnic** cu un accent **2S+P+29E+Etaj tehnic**

Zone verzi in interiorul parcelei: **min. 20%**

III.05 Descriere proiect

Se propune continuarea frontului de locuinte colective, P+4E, de pe malul Begai, precum si amplasarea a doua cladiri turn, tot de locuinte colective, P+16E si P+29E, astfel incat pe terenul ramas neconstruit sa se genereze o retea de spatii publice de calitate.

In ideea sustinerii miscarilor artistice din ultima perioada, se propune ca pe terenul studiat sa fie amplasat un volum P+1E, cu functiunea de spatiu expozitional. Se urmareste crearea unei legaturi pietonale cu incinta depoului de tramvaie, in ipoteza in care aceasta urmeaza sa fie reabilitata si deschisa publicului tot ca spatiu expozitional.

III.06 Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Pentru asigurarea **alimentării cu energie electrică** a tuturor consumatorilor, se propune un transformator conectat la rețeaua publică - S.C. ENEL S.A.

Energia electrică este preluată din bransamentul electric, printr-un tablou electric, asigurându-se măsurarea energiei consumate pentru fiecare spațiu separat.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin bransament la regia S.C. AQUATIM S.A..

Apa meteorică de pe acoperiș și din incintă va fi colectată printr-un sistem de canalizare dotat cu un separator de hidrocarburi la ieșire și se va deversa în Canalul Bega.

Apa uzată menajeră va fi evacuată, în rețeaua publică de canalizare a orașului - sistemul de colectare S.C. AQUATIM S.A.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin bransament la rețeaua existenta pe Splaiul P.M. Draghici.

Sistemul de stingere a incendiilor va fi realizat printr-o rețea proprie, alimentată din Canalul Bega, ca sursă de apă inepuizabilă.

Precolectarea gunoiului se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. În incinta va fi prevăzută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deșeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

III.07 Integrarea investitiei in zona

Prin urbanizarea terenului studiat se încheie procesul de reabilitare a zonei ILSA, astfel crescând calitatea vieții în întreaga zonă.

III.08 Consecinte economice si sociale

Prin diversitatea funcțiilor propuse se asigură dezvoltarea economică atât a zonei studiate, cât și a zonelor adiacente. Propunerea făcută generează refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, funcțiuni economice sau sociale.

III.09 Categoriile de costuri

Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind realizarea extinderilor de rețele și bransamente necesare, vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea cailor de comunicații

Toate costurile privind realizarea accesurilor și a cailor de circulație pe parcela studiată, vor fi suportate de către beneficiar.

Întocmit:
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:
Arh. Petrisor AGEU

Șef proiect:
Arh. Adina SZITAR