

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, TURISM
Timișoara, strada Dacilor nr. 12-14
S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, TURISM

STR. DACILOR NR. 12-14, TIMIȘOARA

Beneficiari:

S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.
Moșnița

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș
Str. Dacilor nr. 12-14

Proiectant:

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

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

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Studiu de Oportunitate

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, TURISM

BENEFICIARI : S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.

AMPLASAMENT : Str. Dacilor nr. 12-14, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,

NUMĂR PROIECT : 14.07/178/2018

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII : Octombrie 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 Dacilor nr. 12-14.

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. "Dacilor", 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

Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 41, 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.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, TURISM
Timișoara, strada Dacilor nr. 12-14
S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.

P.U.Z. "Locuinte si functiuni complementare" str.Dacilor nr. 25, Timișoara (HCL 281/2006)

Documentația are drept obiectiv realizarea unei clădiri cu funcțiuni mixte, de locuire și comerț / servicii, cu regim de înălțime S+P+3E+M / S+P+2E+M.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiunilor industriale existente și completarea terenurilor ramase libere pentru întregirea fronturilor.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de centru - est a municipiului Timișoara, în Cartierul Fabric, cu front pe strada Dacilor și adiacent canalului Bega.

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 6298 mp, fiind constituit din parcelele:

Nr	C.F. nr.	Nr. cad.	Nr. top.	Proprietar	Suprafață (mp)
1	420769	420769	5788/1	COMUNA URBANA TIMISOARA – teren SUN BUILDINGS s.r.l. - clădiri	3240
2	405650	405650	5788/2/2	GITTANOS COMPANY s.r.l.	2278
3	417665	417665	5787	PLASTIK ABC s.r.l.	664
4	427217	427217	5788/2/1	PLASTIK ABC s.r.l.	116
Total teren studiat :					6298

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord: Canalul Bega
- la sud: imobil locuințe str. Dacilor nr. 10, imobile de locuințe str. Timocului nr. 1, 3, 5
- la est: strada Dacilor
- la vest: mobil locuințe str. Timocului nr. 5.

Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Dacilor** (cu 2 benzi), prin două puncte, în actualele incinte industriale / comerciale.

Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune comercială și industrială. Pe teren există construcții pentru comerț, activități productive și depozitare: hale, magazii, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

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

- locuire colectivă si individuală, comerț, servicii la parterele imobilelor,
- zona fosta industrială, propusă pentru reconversie

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, TURISM
Timișoara, strada Dacilor nr. 12-14
S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.

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 PUZ „Malurile Canalului Bega Timișoara” (HCL27/2010).

În prezent funcțiune zonei este industrială și comercială, fiind amplasată limitrof unor zone cu locuințe colective și individuale, care fac parte din țesutul istoric al cartierului Fabric.

Conform Listei monumentelor istorice, amplasamentul se află în Situl urban Fabric 1 - cod LMI 2004TM-II-s-B-06096.

Conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, pentru zonă funcțiune propusă este:

- RIM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONĂ MIXTĂ**
- parcela adiacenta principalelor artere de trafic: POT max =50%, CUT max = 2,4
parcela de colț: POT max =70%, CUT max = 2,8
 - parcela adiacenta str. secundare, cu două benzi de circulație: POTmax = 40%, CUTmax = 1,5

Conform **P.U.Z. „Malurile Canalului Bega Timișoara” (HCL nr. 27/2010)**, amplasamentul este inclus în:

ZONA E. TRANSFORMARE 2, subzona E. IX.8.b Zonă mixtă

Destinația acestei zone va fi una mixtă: comerț, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și funcțiuni complementare care nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilități socio-culturale.

Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **maxim 22m**, pentru cele care au **frontul spre Bega**. Retrăgerea construcțiilor de la albia minoră a Begăi va fi de **20m**.

Pentru funcțiunea de locuințe din această subzonă, înălțimea clădirilor cu frontul spre Bega va fi de maxim 22m, cu un regim de înălțime maxim de P+6E, POT max 40%, CUT max 3, spații verzi 35%.

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

- teritoriul este delimitat la est de strada Dacilor, la vest de imobil locuințe str. Timocului nr. 5, la sud de imobil locuințe str. Dacilor nr. 10, imobile de locuințe str. Timocului nr. 1, 3, 5 și la nord de Canalul Bega.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 6298 mp. se propune dezvoltarea unei **zone cu funcțiune mixtă: servicii, locuire colectivă, turism.**

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective, servicii și turism / servicii hoteliere, 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.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, TURISM
Timișoara, strada Dacilor nr. 12-14
S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.

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 = 50 %

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 Dacilor, prin amenajarea unui acces corespunzător funcțiunilor propuse.

Se va asigura posibilitatea de acces pentru pietoni și biciclete, și se va amenaja malul Canalului Bega în concordanță cu prevederile P.U.Z. „**Malurile Canalului Bega Timisoara**” (HCL 27/2010).

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 celelalte funcțiuni

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 funcțiunilor în zonă, având în vedere vecinătatea cu zone de locuire.

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 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