



S.C. Plancontrol S.R.L
str. FC Ripensia 7A, 300575 Timisoara, RO
tel/fax: +40 356 101 124, +40 365 101 125
e-mail: secretariat@plancontrol.ro
web: www.plancontrol.ro

O.R.C. Timis - J 35 /3973 /2005
C.U.I. - RO 18220238
RO39INBG0000999902141193
ING Bank . Office Timisoara
capital social 1.000 RON



STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ- ZONA COMERT, BIROURI SI SERVICII

Str. Avram Imbroane 64-66, TIMISOARA, JUD. TIMIS

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	PUZ- ZONA COMERT, BIROURI SI SERVICII
AMPLASAMENT:	Str. Avram Imbroane nr. 64-66, Timisoara
SUPRAFATA:	7.187MP
BENEFICIAR:	STEINGASZNER ALEXANDRU
PROIECTANT GENERAL:	S.C. SUBCONTROL S.R.L.
PROIECTANT ARHITECTURA:	S.C. PLANCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2318.08.1
DATA:	20.08.18

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SUBCONTROL S.R.L.

JUR. RUXANDRA BADESCU

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PLANCONTROL S.R.L.

ARH. RADU DUDU RADOSLAV

ARH. OANA JOSAN

ARH. STAG. ALEXANDRU MIHAILESCU

BORDEROU

Piese scrise

SURSE DOCUMENTARE

DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN
ACCESIBILITATE
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI
ECHIPARE EDILITARA
DISFUNCTIONALITATI

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE
PREVEDERI ALE P.U.G.
VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL
DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONCLUZII

Piese desenate

PLAN DE INCADRAR	U.01
PLAN ZONIFICARE PUG (EXISTENT SI PROPUS)	U.02
STUDIU PUG	U.03
ANALIZA SITUATIE EXISTENTA	U.04
PROPUNERE CIRCULATIE	U.05
REGLEMENTARI URBANISTICE	U.06
MOBILARE URBANISTICA	U.07
SIMULARI 3D	U.08

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in calcul urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in curs de aprobare

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea in zona

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe strada Avram Imbroane, nr.64-66, avand o suprafata totala de 7.187 mp.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - str. A.Imbroane (Fabrica Continental Automotive)
- la SUD - cale ferata
- la EST - Str. Gh. Avram
- la VEST - teren proprietate private, partial case de locuit

2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul este inclus in UTR 30- zona institutii si servicii publice.

Terenul a fost nationalizat in anii *40 si mai tarziu folosit pentru serele Horticola. In anii *90 terenul a revenit proprietarilor de drept.

In momentul de fata terenul este liber de constructii.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din doua directii:

- Str. A. Imbroane
- Str. Gh. Adam

2.4. Situatia juridical a terenului

Terenul este format din 2 parcele:

- CF 427153, nr. cad. 427153- 4.514mp; proprietari TEODORESCU MARTA, STEINGASZNER ALEXANDRU IONEL, STEINGASZNER GEZA PAVEL

- CF 427152, nr. cad. 427152- 2.673mp; proprietari TEODORESCU MARTA, STEINGASZNER ALEXANDRU IONEL, STEINGASZNER GEZA PAVEL

2.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

2.6. Disfunctionalitati

Zona studiată s-a dezvoltat foarte mult, mai ales pe funcțiunea de industrie.

Proprietarii terenului doresc o refuncționalizare a terenului, amplasamentul fiind în momentul de față scos spre vânzare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare și a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară realizarea unei documentații PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În PUG-ul actual, terenul este inclus în UTR 30- zona institutii și servicii publice.

În PUG-ul nou, aflat în curs de avizare, terenul are funcțiunea **RiM**:

Restructurarea zonelor cu caracter industrial- zona mixta

Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul dorește amenajarea unui supermarket, o clădire cu funcțiunea de servicii și birouri, spații verzi, locuri de parcare și accese auto.

3.4. Zonificare- Indici urbansitici, Bilant territorial

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru activități comerciale, prestări servicii și birouri;
- Asigurarea mai multor accese în zona studiată;

- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie;
- Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Functiunea propusa pentru aceasta investitie se incadreaza la prevederile RiM si anume:

Art.4 Utilizari admise:

(15) Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban (...).

In acest sens, pe terenul studiat se propune urmatoarea functiuni:

EC- Zona de activitati economice de tip comercial- en detail

Indici urbanistici	Existent	Propus
Suprafata teren propusa spre dezmembrare	7.187	7.187
P.O.T.	-	35%
C.U.T.	-	1.2
Regim de inaltime	-	S+P+2E
Zone verzi	-	20%

3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din str. A. Imbroane si din str. Gh. Adam.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si curent:

- Racordarea la reseaua publica de apa si canalizare se va efectua pe str. Gh. Adam.
- Bransare la reseaua de energie electrica de pe strada Gh. Adam.
- Alimentare cu gaze naturale din reseaua de pe str. Gh. Adam.
- Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate.

3.7. Categoriile de costuri

Investitia va fi suportata integral de catre beneficiarul lucrarii.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona cu dotari comerciale, birouri si servicii propusa, se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Consideram ca investitia, si implicit functiunea care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. RADU DUDU RADOSLAV