

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015
Timișoara, Calea Aradului nr. 1
SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015

CALEA ARADULUI NR. 1, TIMIȘOARA

Beneficiari:

SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș
Calea Aradului nr. 1

Proiectant:

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

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

Proiectant de specialitate :

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/2015
BENEFICIARI :	SC FRI-EL REAL ESTATE SRL
AMPLASAMENT :	Calea Aradului nr. 1, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
NUMĂR PROIECT :	14.09/180/2018
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII :	Februarie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație propune modificarea documentației de urbanism **P.U.Z. "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara**, aprobat prin **HCL 503/20.11.2015**, beneficiar **S.C. PARK PLAZA S.R.L**

Se propune modificarea **UTR 1** definit în planșa U285.03B - Reglementări urbanistice din P.U.Z-ul aprobat, respectiv:

- Regimul de înălțime și înălțimea maximă a clădirilor în corelare cu acesta
- Indicii urbanistici, în corelare cu dezvoltările adiacente și funcțiunile propuse
- Configurarea spațială a clădirilor în corelare cu propunerea de reglementare.

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. "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara, aprobat prin HCL 503/20.11.2015
- 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.
Amplasament:
Beneficiar:

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015
Timișoara, Calea Aradului nr. 1
SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z este poziționat în partea de centru – nord a Municipiului Timișoara, în intravilan. 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:

"PUZ - Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara" str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara aprobat prin HCL 453/2017, beneficiar SC ALENIA ARENA SRL

Documentația propune dezvoltarea unei zone funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, cu regim de construire: de la 2S+P+8E (la nord) pana la 2S+P+15E (la sud), POTmax zona mixta=50%, POTmax locuire=40%, CUTmax=3, Spații verzi: minim 20%.

PUZ "Zonă locuire colectivă, servicii, comert si birouri", Calea Aradului nr. 1, Timișoara, aprobat prin **HCL 452/2017**, beneficiari SC BANAT TIPO SA, SC FACTO ITOBOXO SRL

Condiții de construire: POT max = 40%, CUT = 3.5, spații verzi de minim 15,00%

Subzona de servicii si servicii hoteliere: 2S+P+12E și 2S+P+14E; Hmax = 50 m;

Subzona de locuire colectiva si functiuni complementare: 2S+P+10E, Hmax = 36 m

PUZ "Zona mixta - comert, servicii, birouri - OPEN VILLE", str. A. Demetriade nr. 1, Timișoara, aprobat prin **HCL 293/2015**, beneficiar S.C. IULIUS TRUST S.R.L.

PUZ "Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2" str. A. Demetriade nr. 1, Timișoara, , aprobat prin **HCL 214/2017**, beneficiar S.C. IULIUS TRUST S.R.L.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de centru - nord a municipiului Timișoara, cu fronturi pe Calea Aradului și strada Pictor Zaicu

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 14.428 mp, fiind constituit din parcelele:

Nr	C.F. nr.		Proprietar	Suprafață (mp)
1	443331		SC PARK PLAZA s.r.l.	13344
2	425171		SC FACTOITOBOS s.r.l.	1084
	Total teren studiat :			14428

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord: incinta S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L.

- la sud : teren în proprietatea Municipiului Timișoara nr. top 1700/1/4/2;
teren în proprietatea SC ALENIA SRL nr. top 1692/2/1/1/2;1692/2/1/1/3;1693/1/1;1699/1;1700/1/2;1700/1/4/1;26180/1/1/1/1/1/1/1/2/3

strada Pictor Zaicu și Pizzeria Poli

- la est: Calea Aradului

- la vest: strada propusă prin PUZ aprobat

Amplasarea față de CF

Terenul este amplasat în zona de protecție a liniei de cale ferată CF 100 Orșova – Timișoara Nord, pe partea dreaptă. Construcțiile propuse vor fi amplasate la o distanță minimă de 25 m față de axul liniei CF, în afara zonei de siguranță a CF

Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune mixtă, schimbată prin P.U.Z.-ul aprobat.

Construcțiile existente pe teren erau destinate activităților productive: hale producție, magazine, birouri, construcții edilitare, post transformare și instalații, dar vor fi desființate. Terenul rămas neconstruit este în prezent ocupat de platforme betonate reprezentând accese carosabile și pietonale și locuri de parcare.

Circulația

Accesul pe teren se poate face în prezent, din Calea Aradului, stradă adiacentă terenului, și din Calea Circumvalațiunii. În partea de nord a terenului este înscrisă o zonă de servitute de trecere.

Prin P.U.Z. -ul aprobat s-au propus 3 accese la parcelă: din Calea Aradului, din str. Pictor Zaicu și din Calea Cicumvalațiunii. Accesesele s-au stabilit astfel încât să nu afecteze fluenta circulației. Accesesele auto propuse în incintă se fac de pe strada Calea Aradului, strada Calea Circumvalațiunii și în etapa 2 din strada Pictor Ion Zaicu.

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, birouri, hotel** 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) și ale PUZ „COMPLEX PARK PLAZA” (HCL503/2015).

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

Conform P.U.Z. aprobat, pentru teritoriul care este propus pentru reglementare / modificare, funcțiunile sunt mixte: **comerț, servicii, birouri, locuire colectivă, turism.**

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

Indicatorii urbanistici reglementați prin PUZ aprobat (pentru UTR 1):

POT= 30%
CUT = 3.50

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUȘ :
2S + P + 17E + E tehnic, H max = 72,00m;
S + P + 10E + E tehnic, H max = 50,00m;
Spatii verzi si plantate - min 16.08 %

Indicatorii urbanistici propuși:

Subzona 1

POT = 50%

CUT = 3,5

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUȘ: 2S + P + 29E, H max = 110 m

Subzona 2

POT = 40%

CUT = 3,5

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUȘ: 2S + P + 13E, H max = 50 m.

Spatii verzi si plantate - min 16.08 %

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

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va realiza conform prevederilor P.U.Z. aprobat, cu reglementarea suprafețelor necesare extinderii căilor de circulație.

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 celălalte 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 funcțiilor 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 bransamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente 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