



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

DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT

Str. Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, TIMISOARA, JUD. TIMIS

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT
AMPLASAMENT:	STR. SPLAIUL NICOLAE TITULESCU NR.5, TIMISOARA, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	15.430MP
BENEFICIAR:	SC CEDAR INVEST SRL
PROIECTANT GENERAL:	S.C. SUBCONTROL S.R.L.
PROIECTANT ARHITECTURA:	S.C. PLANCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2402.02.1
DATA:	26.02.19

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SUBCONTROL S.R.L.

JUR. RUXANDRA BADESCU

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PLANCONTROL S.R.L.

ARH. RADU RADOSLAV

ARH. SANDRA ANDREI

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

U01 INCADRARE IN TERITORIU	01
U02 SITUATIE EXISTENTA	02
U03 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	03
U04 PROPUNERE MOBILARE URBANA	04

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 terenul fostei fabrici PALTIM, fiind delimitat de 4 strazi: str. Jiul, Bd. Republicii, Splaiul N. Titulescu, str. A. Seiller.

Terenul are o suprafata totala de 15.430 mp, pe care investitorul SC CEDAR INVEST SRL doreste sa il achizitioneze de la proprietarul SC PALTIM SA.

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

- la **NORD** - Bd Republicii/ Cale Ferata, Pasajul Jiul
- la **SUD** - Splaiul N. Titulescu/ Canal Bega
- la **EST** - Str. Jiul/ Fabrica Pasmatex
- la **VEST** - Str. A. Seiler/cladiri rezidentiale

2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul PALTIM este inclus in UTR 3- zona unitati industriale.

Fabrica a luat fiinta in 1896, fiind primul producatori de palarii din sud-estul Europei si si-a inchis activitatea in 2006. In momentul de fata terenul este construit.

Conform PUG 2012, terenul apartine zonei RiM (Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zona mixta). Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Terenul este amplasat pe malul nordic al raului Bega, intrand sub incidenta PUZ Malurile Begai, aprobat in 2009. Conform acestuia, destinatia zonei va fi, in timp, una de locuire cu functiuni complementare: activitati comerciale/servicii care nu genereaza poluare fonica sau de alt fel, facilitati-socio-culturale. Intreaga zona va fi

orientata catre Bega, cu alei ce duc spre aceasta si spatii verzi in continuarea celor de pe mal. Regimul de inaltime maxim admis pentru aceasta zona, conform acestui document, este de maxim P+5 spre malul canalului si maxim P+7 in regiunea nordica a subzonei.

Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi in mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană. Este cazul cladirii de pe coltul sud-vestic, fostul palat administrativ al vechii fabrici, clasat ca monument istoric, TM-II-m-B-06168.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din patru directii:

- Bd. Republicii
- Str. Jiul (Inelul 2)
- Splaiul N. Titulescu
- Str. A. Seiler

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format dintr-o singura parcela, prevazuta in CF 405438, nr. Cadastral 405438, insusind 15.430mp si este proprietatea private SC PALTIM SA.

Proprietarii terenului au imputernicit beneficiarul CEDAR INVEST SRL in vederea obtinerii Avizului de Oportunitate necesar investitiei.

2.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

2.6. Disfunctionalitati

Terenul se afla intr-o pozitie strategica pentru Municipiul Timisoara, la intersectia Inelului 2 (str. Jiul) cu Bd. Republicii si totodata intre 2 bariere naturale: Canalul Bega si Calea Ferata.

Avand in vedere potentialul amplasamentului, este clar ca acesta necesita restructurare, activitatea de productie fiind o disfunctionalitate intr-o zona atat de importanta pentru dezvoltarea orasului.

O alta disfunctionalitate este lipsa aproape in totalitate a zonei verzi (4% din teren) si necesitatea de realizare a unui nou pod peste Bega, care sa permita o fluidizare a traficului foarte incarcat din zona.

Din acest motiv proprietarii doresc o refunctionalizare a terenului, amplasamentul fiind in momentul de fata scos spre vanzare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In PUG-ul actual, terenul este inclus in UTR 3- zona unitati industriale.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea **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 doreste realizarea unui proiect imobiliar mixt, care va cuprinde o cladire de birouri, cladiri rezidentiale, restaurarea cladirii monument istoric si crearea de spatii verzi.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant territorial

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone mixte (servicii si locuire) care corespunde indicatiilor legate de functiuni din noul PUG
- Asigurarea mai multor accese in zona studiata;
- Pastrarea si punerea in valoare a cladirii cu valoare de patrimoniu de pe teren;
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie, precum si o retragere de 20m de la limita parcelei dinspre malul Begai, pentru a asigura caracterul verde al zonei;

- 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 (...). Locuirea va ocupa intre 30% si 70% din suprafata construita desfasurata totala

Indici urbanistici	Existent	Propus
Suprafata teren	15.430	15.430
P.O.T.	57 %	70 %
C.U.T.	1.1	2.8
Regim de inaltime	P+3	S+P+7
Zone verzi	4%	20%

POT Max. prevazut prin PUG pentru parcele de colt- 70%

CUT Max. prevazut prin PUG pentru parcele de colt- 2.8

3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din toate cele 4 strazi perimetrare. Accesul auto in garajul subteran si pe parcajele de la sol se va reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

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. A. Seiler
- Bransare la reseaua de energie electrica de pe Bd. Republicii, prin post trafo nou propus
- Alimentare cu gaze naturale din reseaua de pe str. A. Seiler
- 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, SC CEDAR INVEST SRL.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona functionala mixta 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. Sandra Andrei