

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII AFERENTE
Timișoara, Zona Calea Buziașului – Zona Plopi
S.C. INTRUST TIM INVEST SA

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII AFERENTE

ZONA CALEA BUZIAȘULUI – ZONA PLOPI, TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. INTRUST TIM INVEST S.A.
Timișoara, Calea Aradului nr. 8

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș
Zona Calea Buziașului – Zona Plopi

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

Timișoara, Noiembrie 2016

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII AFERENTE

BENEFICIARI : S.C. INTRUST TIM INVEST S.A.

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
Zona Calea Buziașului – Zona Plopi**

NUMĂR PROIECT : 12.09/157/2016

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII : Noiembrie 2016

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 de agrement și servicii aferente** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Calea Buziașului – zona Plopi.

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)
- 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 sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 72, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă propusă cu funcțiune industrială, parțial zonă verde, cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.Z./P.U.D.

În ultimii ani, pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII AFERENTE
Timișoara, Zona Calea Buziașului – Zona Plopi
S.C. INTRUST TIM INVEST SA

documentații de urbanism:

P.U.D. "Construire depozit materiale de constructii, birouri, showroom, imprejmuire si acces auto", Calea Buziasului nr. 85, Timișoara (HCLMT nr. 163/2012)

Se propune dezvoltarea unei platforme pentru depozitarea si comercializarea materialelor de constructii, un showroom si cladiri, cu regimul de inaltime de P+2E, POT max de 40%, CUT de 1,0

P.U.Z. "Hala productie si prezentare confectii piele si textile" Strada Olarilor, parcela A1554/1/9, Timișoara (HCLMT 75/2010)

Documentația are drept obiectiv realizarea unei hale de producție, POT max de 55%, CUT de 1,0.

P.U.D. "Locuinte colective si functiuni complementare" - Strada Olarilor, Timișoara (HCLMT nr. 404/2008)

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective si functiuni complementare cu regim de inaltime D+P+2E+Epartial, cu POT max de 40%, CUT de 2,5, pe un teren în suprafață de 5000 mp..

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri, producție – grupate în corelare cu zonele funcționale existente.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, zona cuprinsă între Calea Buziașului – zona Plopi sud, la limita teritoriului intravilan.

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea S.C. ECOSYSTEME S.R.L., are suprafața totală de 111.800 mp., fiind constituit din următoarele parcele:

C.F. nr.	Nr. cad.	Nr. top.	Suprafață (mp)
421061	421061	A1554/1/8	42106190
442502	442502		2809
421045	421045	8412-8413/2, 8415/2	2150
429456	429456	8419/2, 8418/2, 8419/1/2, 8418/1/2, 8419/1/3, 8418/1/3, 8419/1/1/2, 8418/1/1/2	46900
Total teren studiat :			111800

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: DE 1549/6
- la sud: Hpr 1539 - Canalul Subuleasa și teren privat nr.cad. A1529/1/1/6/1, neconstruit.
- la est: DE 1529/1/1/9 și linia de cale ferata – parcela nr.cad. 438067
- la vest: Hpr 1539 - Canalul Subuleasa și teren privat nr.cad. A1554/1/7/2, neconstruit.

Circulația

În prezent, accesul pe sit se face pe drumurile de exploatare existente, situate pe laturile de est și nord ale amplasamentului, care se descarcă în Calea Buziașului.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII AFERENTE
Timișoara, Zona Calea Buziașului – Zona Plopi
S.C. INTRUST TIM INVEST SA

Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are propusă prin P.U.G funcțiune industrială și zone verzi, dar terenul nu este utilizat pentru construcții. În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire individuală și colectivă, comerț și servicii în zonă Căii Buziașului, spre sud.
- zona industrială / producție, depozitare / servicii - amplasată în partea de nord și vest.

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 de agrement și servicii aferente** 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).

În prezent funcțiune propusă prin P.U.G. a zonei este industrială, fiind amplasată limitrof unor zone cu locuințe individuale / colective și servicii / comerț – de-a lungul Căii Buziașului.

În partea de nord și vest este situată zona industrială de pe Calea Buziașului, iar spre est este teritoriu extravilan.

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

Teritoriul este delimitat la nord de DE 1549/6, la sud de Hpr 1539 - Canalul Subuleasa și teren privat nr.cad. A1529/1/1/6/1, la est de DE 1529/1/1/9 și linia de cale ferată – parcela nr.cad. 438067, la vest de Hpr 1539 - Canalul Subuleasa și teren privat nr.cad. A1554/1/7/2, neconstruit.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 111800 mp. se propune **dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de agrement și servicii aferente.**

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone de agrement și servicii** care include: aquapark (indoor și outdoor), clădiri pentru servicii / comerț, două hodeluri, cu regim de înălțime maxim S+P+6E

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.

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 de agrement și servicii aferente** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 50 %

CUT max = 2,5

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **S+P+6E+Et**

Zone verzi: 30 %

Descriere proiect

În zona de agrement se va amplasa un Aquapark (TIMARINA), dotat cu o zonă indoor de circa 7.000 mp, o zonă outdoor de circa 50.000 mp, un hotel de 5 stele cu 60 de camere, un

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII AFERENTE
Timișoara, Zona Calea Buziașului – Zona Plopi
S.C. INTRUST TIM INVEST SA

hotel de 3 stele dotat cu 175 camere, spa, 3 restaurante, sali de conferință moderne, discotecă, music arena cu o capacitate de 23.000 persoane și o parcare generoasă, cu o capacitate de 2.000 de locuri.

Complexul TIMARINA INDOOR reprezintă o atracție deosebită tot timpul anului, atât pentru timisoreni cât și pentru turiști. Fiind conectată direct cu hotelul de 5*, va funcționa și ca o zonă VIP pentru turiștii cazati în hotel. În cadrul complexului indoor, va funcționa și un club - TIMARINA BAY CLUB - care va reprezenta un magnet pentru cei care caută distracție și muzică live, tot timpul anului.

Fondatorii INTRUST au gândit acest complex ca un tot unitar, funcțiunile de agrement fiind susținute de servicii.

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

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe străzile prevăzute pentru modernizare, prin lărgirea drumurilor de exploatare existente la profilul de 20 m. (PTT 16):

- la nord, pe traseul DE 1549/6
- la est, pe traseul DE 1529/1/1/9
- la sud, pe un drum nou propus.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de agrement și servicii, și parcaje colective la subsolul clădirilor de servicii hoteliere.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor din vecinătate.

5. Integrarea investiției în zonă

Prin urbanizarea terenurilor studiate se deschid noi căi de circulație corelate cu cele existente și se amplasează o funcțiune care poate fi o virtuală barieră între zonele rezidențiale / de servicii/ comeț din sud și eventuale dezvoltări industriale / producție spre nord.

Prin amplasarea unei funcțiuni în principal de agrement se asigură dotări de acest tip pentru o mare zonă rezidențială dezvoltată pe Calea Buziașului – Zona Ciarda Roșie, dar și pentru întregul oraș.

6. Consecințe economice și sociale

Procesele de urbanizare cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr mare de utilizatori, 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

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi 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