



STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ ABATOR- Proiect imobiliar mixt

Bd. Eroilor de la Tisa nr.24, TIMISOARA, JUD. TIMIS





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

O.R.C. Timiș - J 35/929/1995
C.U.Î. - RO 7705858
RO28BRDE360SV05894843600
BRD Timișoara
capital social 47.380 RON



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: PUZ ABATOR- PROIECT IMOBILIAR MIXT
AMPLASAMENT: Bd. Eroilor de la Tisa nr.24, TIMISOARA
SUPRAFATA: 48.877mp
BENEFICIAR: SC GOLDALE REAL ESTATE SRL
PROIECTANT GENERAL: S.C. SUBCONTROL S.R.L.
PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. PLANCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.: 2414.05.1
DATA: Octombrie 2019



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

O.R.C. Timiș - J 35/929/1995
C.U.Î. - RO 7705858
RO28BRDE360SV05894843600
BRD Timișoara
capital social 47.380 RON



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SUBCONTROL S.R.L.
JUR. RUXANDRA BADESCU

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PLANCONTROL S.R.L.
ARH. RADU D. RADOSLAV

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
U05 ANALIZA SITUATIE EXISTENTA CVARTAL	05

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:
Plan Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007
Plan Urbanistic General Timișoara, etapa 03- aflat în curs de aprobare
Plan Urbanistic Zonal pentru Complex Comercial aprobat prin HCL 617/2006 și prelungit cu HCL 227/2016

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea în zona

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe terenul fostului abator din Complexul studentesc, fiind delimitat de 3 străzi: str. Deliblată, Bd. Eroilor de la Tisa, Bd. 1 Decembrie

Terenul are o suprafață totală de 48.877 mp, aflat în proprietatea investitorului GOLDALE REAL ESTATE.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

la NORD - Bd Eroilor de la Tisa
la SUD - Bd. 1 Decembrie
la EST - Str. Deliblată
la VEST - Parc/teren neconstruit în proprietatea Municipiului Timișoara (Sala Olimpia)

2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Terenul ABATOR este inclus în UTR 43- Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ/Schimbare de funcțiune.

În 2006 se aprobă un Plan Urbanistic Zonal pentru funcțiunea de comerț, birouri, hotel și locuințe. În baza PUZ-ului aprobat, investitorii obțin o autorizație de construire pentru un centru comercial de tip Mall. Investiția nu se mai realizează datorită crizei financiare din 2008, investitorul retragându-se în acel moment de pe piață. În 2016, proprietarul solicită și obține o prelungire a HCL-ului de aprobare PUZ și demembrează terenul conform documentației aprobate.

Terenul este parțial ocupat de clădirea fostului abator al orașului Timișoara, situată în zona de nord a terenului.

Construit in secolul al XIX lea, ansamblul Abatorului este inregistrat in lista de monumente istorice cod LMI TM-II-m-A-06134 si este compus din cladirea turnului, doua hale, pozitionate in lateralul turnului si doua paviloane in zona de acces.

Clădirile cu valoare de patrimoniu vor fi in mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din trei directii:
Bd. Eroilor de la Tisa
Str. Deliblată
Bd. 1 Decembrie

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format 3 parcele, aflate in proprietatea SC GOLDALE REAL ESTATE SRL:

- CF 444556- 47.760mp
- CF 444554- 653mp
- CF 444555- 464mp

2.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

2.6. Disfunctionalitati

Terenul se afla intr-o pozitie strategica pentru Municipiul Timisoara, in imediata vecinatate a Complexului Studentesc, care este in acelasi timp si cea mai mare disfunctionalitate in sine a zonei.

Lipsa unui concept unitar de dezvoltare a serviciilor conexe Complexului Studentesc dauneaza scopului in sine al sau, cel de zona de camine pentru studenti. Acestea sunt la randul lor inechitate ca si concept si fond construit, partial transformate in locuinte pentru nefamilisti, care afecteaza caracterul social al zonei.

Cartierul de locuinte aflat la sudul strazii 1 Decembrie si pe strada FC Ripensia nu are asigurate servicii de proximitate la standardele actuale si adecvate numarului populatiei din zona. Fondul construit al locuintelor colective din cartier este in marea majoritate inechit, de mai bine de 50 de ani, si nu mai corespunde gradului de confort necesar unei locuinte in centrul orasului.

O alta disfuncționalitate în cartier este lipsa unei strategii coerente de spații verzi continue, corelate cu fluxurile de oameni/ pietoni.

Nu există sau este total improprie, o legătură facilă pietonală între strazile Eroilor și 1 Decembrie, fluxurile de pietoni urmând traseul FC Ripensia pe o infrastructură nesatisfăcătoare pentru pietoni și inexistentă pentru bicicliști. Aceasta face ca și accesul spre infrastructura de transport în comun/ tramvai să fie foarte greu de făcut pentru studenții din complex.

Se observă și o pondere foarte mică a zonelor de servicii din zonă și când acestea există sunt improvizate sau insignifiante ca și importanță. Numărul de joburi existente în cartier sau în împrejurimile lui este foarte mic. Aceasta face ca o mare parte a cartierului de locuințe din Zona Stadion să fie un cartier dormitor, de unde locuitorii săi trebuie să străbata distanțe mari până la locurile de muncă.

Celelalte funcțiuni existente în zonă, Sala Olimpia și Centrul Regional de Afaceri au o mare lipsă de infrastructură, acces rutier, pietonal, parcuri, zone de funcțiuni conexe și spații anexa.

În cele din urmă, pe terenul în discuție se află clădirile clasificate ca și monument istoric, asupra cărora s-a intervenit ca măsură de urgență.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G. și P.U.Z.

În PUG-ul actual, terenul este inclus în UTR 43- Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/Schimbare de funcțiune.

În PUG-ul nou, aflat în curs de avizare, terenul are funcțiunea *ZCP Is_A: Zona construită protejată. Zona instituii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente.*

POT 75%, CUT 2.8, zonă verde 25%

În PUZul aprobat și încă în vigoare, funcțiunea este, parțial, de Complex comercial-servicii publice, prestări servicii și parțial- birouri, hotel și locuințe cu regim de înălțime mare (această zonă fiind cu interdicție de construire până la elaborare PUD).

POT 75%, CUT 3, zonă verde 20%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul dorește realizarea unui proiect imobiliar mixt- **Locuire colectiva, comert, servicii, hotel si birouri**- care va cuprinde mai multe cladiri de birouri/hotel, cladiri rezidentiale, restaurarea cladirii monument istoric si crearea de spatii verzi.

Parcarea se va realiza preponderent in subsol.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant territorial

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

Proiectul se imparte intre functiunile principale disfunctionale din zona, 30% propunandu-se sa fie acoperit de locuire colectiva, 30% cladiri de birouri si servicii, si 30% zona de servicii si comert.

Se propun locuinte colective in doua cladiri cu curte interioara, pentru a creste nivelul de comunitate al vecinatatilor nou create. Aceste vor fi adaptate la cerintele unei locuinte in mediul urban central, avand un nivel de calitate mediu. Acestea vor fi amplasate in spatele cladirilor monument ale fostului abator, inspre parcul Karlsruhe.

Asigurarea de servicii conexe pentru Complexul Studentesc pe de o parte si cartierul din Zona Stadion pe de alta parte, este a doua tema principala a proiectului prezentat. Zona cladirilor istorice ale vechiului abator va fi o zona comerciala si de servicii, cu o piata publica (inexistenta in zona la ora actuala).

Zona de servicii este a treia mare categorie de functiuni propusa. Se urmareste crearea de locuri de munca in proximitatea cartierului de locuinte. Un hotel se va adauga in zona apropiata Sali Olimpica si a Centrului Regional de Afaceri, in partea de nord-vest a parcelei.

Toata aceasta zona va functiona impreuna, completandu-se.

Funcțiunile propuse pentru aceasta investiție se încadrează la prevederile RiM și 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 pe teren	Avizat prin PUZ 2006	Propus prin PUZ nou
Suprafata teren	48.877	48.877	48.877
P.O.T.	5.94	75%	75 %
C.U.T.	0.08	2.5	3.5
Regim de inaltime	D+P+E+M	2S+P+4E comert 2S+P+11E Locuire/birouri/hotel	2S+P+12E H max. 47m
Zone verzi amenajate	0	20%	20%

3.5. Acces Auto

Investitia poate fi accesata din toate cele 3 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, in functie de solutiile date de catre regiile locale.

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 GOLDALE REAL ESTATE 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. Radu D. Radoslav