

STUDIU DE OPORTUNITATE

- PUZ Construire ansamblu de locuințe colective și servicii -

Amplasament: Timișoara, strada Jiul, nr. 2

Beneficiar: S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

Data: **SEPTEMBRIE 2020**



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 288/PMX/20

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PUZ Construire ansamblu locuințe colective și servicii
Amplasament	Str. Jiul, nr. 2, C.F. 447423, C.F. 447424, C.F. 423308, C.F. 401369 Timișoara
Beneficiar	S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborării	SEPTEMBRIE 2020

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrișanu Razvan

arh. Fabian Roxana

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate

Certificat de urbanism nr. 2641 din 31.07.2020
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Extras de carte funciară nr. 447423 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 447424 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 423308 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 401369 Timișoara
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație
Certificat de înregistrare S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA

Piese desenate

Plan incadrare	01
Studiu cvartal	02
Situatia existenta	03
Reglementări urbanistice	04
Proprietatea asupra terenurilor	05
Propunere de mobilare	06

Întocmit,
Arh. Negrișanu Razvan

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Jiul, nr. 2 , CF nr. 401369, nr. Top.17305/2/2 (C.F. vechi 240), C.F.423308, nr.Top. 17305/2/3, 17306/2, 17308/2, 17308/1/2/2/2 (C.F. vechi 240), C.F. 447423, nr. cad. 447423, C.F. 447424, nr. cad. 447424 Timișoara , în vederea realizării obiectivului **“PUZ Construire ansamblu locuințe colective și servicii”**.

Scopul prezentului Studiu de Oportunitate este inițierea demersului în vederea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Jiul, nr. 2, având ca obiect realizarea unei zone cu funcțiuni mixte de locuințe colective și servicii.

Terenul studiat are o suprafață totală de 7822 mp, proprietarul fiind S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Studiul de Oportunitate analizează și evaluează problemele funcționale și urbanistice din zonă, ținând cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

2. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG525 /16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 212/23.11.2012 – PUZ “Clădiri cu funcțiune mixtă (servicii, comerț, birouri și locuire)”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 130/30.03.2010 – PUZ “Ansamblu clădiri de birouri, comerciale, rezidențiale”;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 260/07.05.2019 – PUD “Construire supermarket Lidl”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 322/29.07.2010 – PUZ “Zonă locuințe colective, servicii, comerț, birouri”;
- Planul Urbanistic Zonal în lucru – PUZ “Proiect imobiliar mixt (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri)”;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1 Încadrarea în teritoriu

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea central-vestica a orașului Timișoara, fiind poziționat între Zona Centrală și Gara de Nord. Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Timișoara, fiind delimitată de străzile Splaiul Nicolae Titulescu la sud, Strada Jiul la vest și Bulevardul Republicii la nord, respectiv de Parcul Central la est.

Din punct de vedere juridic, terenul care face obiectul prezentei documentații însumează 7822 mp, fiind constituit din patru parcele cu forme neregulate:

- C.F. nr. 401369 Timișoara, având o suprafață de 1193 mp, cu nr Top: 17305/2/2, având ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA
- C.F. nr. 423308 Timișoara, având o suprafață de 1331 mp, cu nr Top: 17305/2/3, 17306/2, 17308/2, 17308/1/2/2/2, având ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA
- C.F. nr. 447423 Timișoara, având o suprafață de 1208 mp, cu nr CAD: 447423, având ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA
- C.F. nr. 447424 Timișoara, având o suprafață de 4090 mp, cu nr CAD: 447424, având ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord – de Corpul R al Universității Politehnice Timișoara -P+6, clădire P+2E+Er, hală atelier mecanic -P și Bulevardul Republicii;
- Sud – de Ansamblul urban "Splaiul Nicolae Titulescu" (cod LMI TM-II-a-B-06113): clădiri având regimul de înălțime cuprins între- P-P+2 și Splaiul Nicolae Titulescu ;
- Est – de Parcul Central și bază sportivă;
- Vest– de Strada Jiul și cvartalul aflat sub incidența Planului Urbanistic Zonal în lucru – PUZ “Proiect imobiliar mixt (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri)”.

3.2 Caracterul zonei

Amplasamentul studiat face parte din arealul industrial al Timișoarei conturat la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, în timpul dominației austro-ungare. În această perioadă s-au edificat ansamblurile industriale din cartierul Iosefin, de-a lungul canalului Bega, dintre acestea amintind: Fabrica de Rafinărie și Spirt (Solventul) 1869, Fabrica de Pălării 1900, Fabrica de Gheață -sec. XIX, Moara Prohaska (Moara mecanică Timișoara) 1909. Acestea pot fi definite ca inserții în țesut urban al cartierului, într-o zonă cu caracter rezidențial, datând din aceeași perioadă, relevant fiind Ansamblul urban Splaiul Nicolae Titulescu -sf. sec. XIX.

Denumită inițial "Industria de tricotaje", fabrica Pasmatex a fost fondată în anul 1919 de către Karoly Nagy, pe strada Alexandru Odobescu. Aceasta și-a dezvoltat treptat activitatea și capacitatea de producție până în anul 1948 când, prin Legea Naționalizării a intrat în posesia Statului, întreprinderii schimbându-i-se denumirea în "Întreprinderea Textilă 13 Decembrie".

În timpul perioadei comuniste, fabrica și-a extins activitatea industrială pe str. Jiul, unde au fost construite corpurile actuale ale fabricii, finalizate în anii 1980 și a fost reutilată, fapt care a dus la o creștere importantă a producției.

În anul 1990, fabrica a fost treptat privatizată sub denumirea "Pasmatex".

În prezent, vechile areale industriale ale cartierului Iosefin (Paltim, Bega, Electrometal, Electromotor) au fost supuse reconversiei prin PUZ-uri care au schimbat destinația terenurilor în locuire și servicii.

Terenul studiat este alcătuit din patru parcele înscrise în C.F. nr. 401369 cu nr Top: 17305/2/2, C.F. nr. 423308 Timișoara, cu nr Top: 17305/2/3, 17306/2, 17308/2, 17308/1/2/2/2, C.F. nr. 447423 Timișoara, cu nr CAD: 447423, , C.F. nr. 447424 Timișoara, cu nr CAD: 447424, având o suprafață cumulată de 7822 mp și reprezentând teren curți construcții în intravilan Timișoara, conform extraselor de carte funciară.

În momentul de față, aceste terenuri sunt ocupate de clădirile fostei Fabrici Pasmatex: hale de fabricație, ateliere de apretură, țesătorie și vopsitorie, clădire administrativă, cu un regim de înălțime cuprins între P și P+5.

3.3 Accesibilitate la căi de circulație

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, fiind delimitat de trei străzi. Acestea sunt străzi de categoria a II-a: Str. Jiul (Vest)- traseul inelului 2 de circulație al Timișoarei (cu patru benzi de circulație, câte doua pe sens, marginite de zone verzi, pista de ciclisti și circulație pietonală) și Bvd. Republicii (Nord)-care leagă zona Centrală de Gara de Nord, respectiv de categoria a III-a, Splaiul Nicolae Titulescu (Sud).

În partea de sud a cvartalului se află în lucru proiectul de construire a podului Jiul peste canalul Bega, o continuare a inelului 2 de circulație, care va lega str. Jiul de Splaiul Tudor Vladimirescu.

3.4 Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere juridic, terenul care face obiectul prezentei documentații este constituit din patru parcele, toate aflate în proprietatea societății S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA, după cum urmează:

- C.F. nr. 401369 Timișoara, având o suprafață de 1193 mp, cu nr Top: 17305/2/2, având ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA

- C.F. nr. 423308 Timișoara, având o suprafață de 1331 mp, cu nr Top: 17305/2/3, 17306/2, 17308/2, 17308/1/2/2/2, avand ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA
- C.F. nr. 447423 Timișoara, având o suprafață de 1208 mp, cu nr CAD: 447423, avand ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA
- C.F. nr. 447424 Timișoara, având o suprafață de 4090 mp, cu nr CAD: 447424, avand ca proprietar S.C. PASMATEX S.A. TIMIȘOARA.

În prezent, pe terenul studiat, există câteva clădiri fără valoare patrimonială, istorică sau arhitecturală: hale fabricație, atelier vopsitorie și țersătorie, hală apretură și verdol, clădire corp administrativ și magazii.

3.5 Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de toate utilitățile (apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu) existente pe str. Jiul.

3.6 Disfuncționalități

Străzile care mărginesc cvartalul: Bvd. Republicii, Str. Jiul, Splaiul Nicolae Titulescu, cât și Pasajul Jiului, sunt străzi cu trafic intens, congestionat în anumite perioade ale zilei.

O altă disfuncționalitate o reprezintă funcțiunea industrială a terenului vizat, într-o zonă preponderent rezidențială, aflată în proximitatea centrului Timișoarei.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Dezvoltare urbană

Terenul studiat se află într-o poziție urbană privilegiată, fiind bordat de inelul II de circulație al Timișoarei, în proximitatea Zonei Centrale și a Gării de Nord.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, terenul se încadrează în **UTR 3- zonă unități industriale.**

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de aprobare, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință **RiM- Zonă Industrială Restructurabilă- Zonă Mixtă și ZCP 17- Ansamblul industrial Splaiul Nicolae Titulescu.**

Prezenta documentație propune reconversia funcțională a fostului sit industrial Pasmatex prin demolarea clădirilor existente, unificarea terenului și urbanizarea sa cu funcțiune mixtă de locuire și servicii.

Indicii urbanistici propuși (P.O.T -30%, C.U.T -3,5) sunt în concordanță atât cu poziția centrală a sitului în cadrul orașului, cât și cu studiile urbanistice aprobate în proximitate. Argumentul care stă la baza schimbării indicilor urbanistici față de situația actuală este dedensificarea sitului cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat între volumele construite. Astfel, se propune creșterea coeficientului de utilizare a terenului la 3,5 (similar cu documentația Planului urbanistic zonal pentru terenul Paltim, aflată în lucru) și o amprentă construită cât mai mică la sol, fapt pentru care se optează pentru creșterea regimului de înălțime la 2S+P+17E și reducerea procentului de ocupare a terenului la 30%.

Prezenta documentație propune o zonă de implantare pentru clădiri cu funcțiune mixtă, de locuire și servicii, zonă care a fost constituită prin asigurarea unei lățimi minime de 10 m, respectiv h/2 față de limitele de proprietate nordică și sudică, respectiv o retragere de 10 m față de limita de proprietate estică, în vecinătatea Parcului Central. Înspre strada Jiul, având în vedere că nu poate fi identificat un aliniament coerent al

clădirilor existente, zona de implantare a fost trasată astfel încât să propună un aliniament paralel cu strada Jiul, respectiv cu aliniamentul propus pe terenul Paltim, prin PUZ-ul aflat în lucru "Proiect imobiliar mixt (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri)", Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5.

Profitând de avantajul amplasării lângă Parcul Central, soluția va propune conectarea pietonală a acestor situri prin prevederea unor circulații pietonale transversale, legând parcul cu strada Jiul.

4.2 Modernizarea circulației

Lărgirea Str. Jiul, prevăzută în documentațiile aprobate până în prezent, care prevăd un prospect de 24 m, s-a implementat parțial, realizându-se patru benzi de circulație, însă fără spațiile verzi și piste de biciclete, acestea urmând să se realizeze într-o etapă ulterioară.

4.3 Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Construire ansamblu de locuințe colective și servicii”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe și servicii;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial :				
	Situație existentă (mp)	%	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	7822	100 %	7822	100 %
Zona ocupata de constructii	4676	59,78%	2346,6	max 30%
Zona spatii verzi si zone de recreere	323	4,13%	1564,2	min 20%
Zona parcarilor/ Circulații auto si pietonale - incinta	2823	36,09%	3911	50 %
	Situație existentă		Situație propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	max. P+5E		max. 2S+P+17E	
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)	~ 60%		maxim 30%	
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	~ 1,66		maxim 3,5	
H max	~ 35 m		maxim 60 m	

4.4 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe strada Jiul, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe strada Jiul;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă pe strada Jiul;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

**Întocmit,
Arh. Roxana Fabian**

**Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu**