



STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT- comert, birouri, servicii, rezidential

C. Circumvalatiunii nr.4-4A, 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 PROIECT IMOBILIAR MIXT- comert, birouri, servicii, rezidential

AMPLASAMENT: C. Circumvalatiunii, nr.4-4A, TIMISOARA

SUPRAFATA: 12.978mp

BENEFICIAR: SC GOLDALE REAL ESTATE SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. SUBCONTROL S.R.L.

PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. PLANCONTROL S.R.L.

PROIECT NR.: 2524.09.1

DATA: Octombrie 2020



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.

Coordonator proiect:

JUR. RUXANDRA BADESCU

Specialist RUR

ARH. RADU D. RADOSLAV

Proiectat

ARH. IULIA STANCU

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	INCADRARE IN P.U.G.	02
U03	INCADRARE IN PUZ-URI APROBATE	03
U04	SITUATIE EXISTENTA CVARTAL	04
U05	SITUATIE EXISTENTA- DETALIU	05
U06	REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	06
U07	PROPUNERE MOBILARE URBANA	07

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 - aprobat cu HCL 130/2010
Plan Urbanistic de Detaliu - aprobat cu HCL 195/2007

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea în zona

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe str. C. Circumvalațiunii nr. 4-4^a.

Terenul are o suprafață totală de 12.978 mp, aflat în proprietatea investitorului DOMUS MEX SRL.

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

- la NORD - Strada nouă/ Supermarket Lidl
- la SUD - INCUBOXX
- la VEST - C. Circumvalațiunii
- la EST - Teren IOROM- PUZ în lucru/Calea ferată

2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Terenul se află pe o arteră principală de circulație a Municipiului, într-o fostă zonă industrială.

Pe teren s-au aprobat 2 planuri urbanistice:

În zona de Est a terenului, s-a avizat un PUZ în 2010 cu funcțiunea de comerț, birouri și rezidențial, care are următorii parametri maximi admisi:

POT 60%
CUT 3.5
Zona Verde 25%
Regim maxim de inaltime: S+D+P+14E+T

In zona de Vest a terenului, s-a avizat un PUD in 2007 cu functiunea hotel, care are urmatorii parametri maximi admisi:

POT 35,85%
CUT 3.929
Zona Verde 3%
Regim maxim de inaltime: 3S+P+7-11E

In zona de Sud a terenului a functionat o benzinarie MOL, a carei activitate s-a incheiat in anul 2010.

In momentul de fata terenul este partial liber de constructii, existand inca cladirile fostei benzinarii.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din doua directii:

- C. Circumvalatiunii
- Strada nou executata

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format din 2 parcele, aflate in proprietatea SC DOMUS MEX SRL:

- CF 414548- 3.317mp
- CF 449693- 9.661mp

2.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

2.6. Disfunctionalitati

In momentul de fata terenul si vecintatile sunt in curs de restructurare. Cladirile s-au demolat partial, iar pe terenul din Est este un PUZ in curs de avizare, pentru functiunea de locuire colectiva si servicii. Puz-ul in curs de avizare propune continuarea strazii la nord de parcela in cauza pentru a realiza accesul pe parcela si din B-dul Republicii prin intermediul unui pasaj.

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 13- Zona cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ/Schimbare de functiune.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea *RIM_C: Restructurarea zonelor cu caracter industrial- zona mixta*

POT 50%, CUT 2.6, zona verde 20%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul doreste realizarea unui proiect imobiliar mixt- **Locuire colectiva, comert, servicii si birouri**- care va cuprinde o cladire destinata comertului, o cladire pentru un garaj suprateran si doua cladiri pentru locuire colectiva.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant teritorial

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, aprox. 35% propunandu-se sa fie acoperit de locuire si 65% zona de servicii si comert.

Functiunile propuse 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	Conf. PUG in curs de avizare	Propus
Suprafata teren	12.978	12.978	12.978
P.O.T.	1.55%	50%	50%
C.U.T.	0.015	2,6	2,6
Regim de inaltime	P	3S+P+8E 36m-44m	S+P+12E H max. 44m
Zone verzi amenajate	0	20%	20%

Avand subzonele:

Indici urbanistici maximi/ subzona						
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. max.	(%)	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	IS_A	55		2.2	S+D+P+5E	20
	Lc_A	25		2.7	S+P+12E	44

3.5. Acces Auto

Investitia poate fi accesata din Calea Circumavaltionii si din strada nou creata. Parcarile se vor asigura preponderent intr-un garaj suprateran. Accesul auto si parcajele se vor 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 DOMUS MEX 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