

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI
Timișoara, Calea Martirilor nr. 34
S.C. COREBOS s.r.l.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI CALEA MARTIRILOR NR. 34, TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. COREBOS s.r.l.
Timișoara

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș
Calea Martirilor nr. 34

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Faza de proiectare :

P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI
BENEFICIARI :	S.C. COREBOS s.r.l.
AMPLASAMENT :	Calea Martirilor nr. 34, TIMIȘOARA
NUMĂR PROIECT :	18.05/202/2022
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII :	Iunie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unei zone pentru servicii, comerț și birouri în zona Calea Martirilor, Timișoara, județul Timiș.

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. 619/2018.

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. „Zona Calea Martirilor”, aprobat prin HCL nr. 49/1999.
- 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 a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 68, conform Planului Urbanistic General.

În prezent zona studiată are funcțiune de zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+2E și POT maxim 50%, conform PUZ

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

Timișoara, Calea Martirilor nr. 34

S.C. COREBOS s.r.l.

Fondul construit existent în zonă:

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din clădiri pentru locuire colectivă cu regim de înălțime S+P+4E / S+P+4E+M, clădiri pentru locuire individuală, clădiri pentru servicii și comerț, cu regim de înălțime variabil între parter și P+1E/ P+M până la P+3E.

De-a lungul Căii Martirilor, pe partea unde este situat terenul studiat, frontul este discontinuu, blocurile de locuințe P+4E+M alternând cu imobile parter sau P+1E/M cu funcțiune mixtă sau comercială în general.

Se observă transformarea fostelor imobile de locuire individuală cu regim mic de înălțime prin schimbarea funcțiunii în activități economice și supraetajare / extindere.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de sud a municipiului Timișoara, în zona Calea Martirilor (Calea Girocului).

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: teren proprietate privată: nr.cad. 412253 (Calea Martirilor nr. 30-32) – spălătorie auto și magazin
- la est: blocuri de locuințe P+4E+M
- la sud: teren proprietate privată nr.t op. 28546 (Calea Martirilor nr. 36) – casă P+M
- la vest: Calea Martirilor

Date C.F.

Terenul care face obiectul documentației are nr. cadastral 417028, înscris în CF nr. 417028, cu suprafață totală de 632 mp, proprietatea COREBOS s.r.l..

Circulația

În prezent, accesul pe teren se face din Calea Martirilor (cu 4 benzi de circulație), existând un acces auto în incintă.

Ocuparea terenurilor

Pe teren există următoarele construcții care se vor desființa:

- 417028-C1; Casa P; S. construita la sol:136 mp; Sdesf=136mp
- 417028-C2 ; Anexa P, S. construita la sol:62 mp; Sdesf=62mp

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În perspectiva reconversiei funcționale a zonei adiacente principalelor artere de circulație, respectiv Calea Martirilor din 1989, se propune realizarea unei **zone pentru servicii, comerț și birouri** în corelare cu alte dezvoltări similare din 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).

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 50%. Spații verzi și plantate minim conform HCL nr. 62/2012.

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

Timișoara, Calea Martirilor nr. 34

S.C. COREBOS s.r.l.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în:

Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar

- Reglementări:

- înălțimea maximă la cornișă 21 m, înălțimea totală 25 m
- regim de înălțime (1-3S)+P+6E+Er
- POT maxim = 40-50%, CUT maxim = 2,2 – 2,8

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

Teritoriul este delimitat la nord de teren proprietate privată nr.cad. 412253 (Calea Martirilor nr. 30-32) – spălătorie auto și magazin, la est: blocuri de locuințe P+4E+M, la sud: teren proprietate privată nr.t op. 28546 (Calea Martirilor nr. 36) – casă P+M, la vest: Calea Martirilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pe terenul studiat se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **servicii, comerț și birouri**, în corelare cu prevederile din documentația de actualizare a PUG, respectiv *zonă de activități economice cu caracter terțiar*.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru zona mixtă: **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 50 %

CUT max = 2,8

Regim max de inaltime S+P+4E+Er

Înălțime maximă a clădirilor = 19 m - față de CTS

Hc = 16 m - față de CTS

Zone verzi pe parcela = 20%

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

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura din Calea Martirilor, prin amenajarea unui nou acces rutier.

Parcajele se vor asigura la nivelul subsolului.

În incintă se prevăd alei pietonale și rampa de acces la parcajul subteran.

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

4. Modul de integrare a investiției/ operațiunii propuse în zonă

Prin funcțiunea propusă pe amplasamentul studiat se va completa dezvoltarea funcțiunilor de servicii și comerț, preponderente de-a lungul Căii Martirilor și se pot asigura dotari necesare zonei de locuire colectivă adiacente.

5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Procesele de reconversie pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI
Timișoara, Calea Martirilor nr. 34
S.C. COREBOS s.r.l.

6. Categoriile de costuri

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z. - realizare acces auto și redimensionare branșamente la utilități (dacă este cazul).

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. - nu este cazul

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z. - nu este cazul

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. - nu este cazul

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU