



PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatie in vederea obtinerii Avizului de Oportunitate

ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII,
PLATFORME PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE
TIMISOARA , STR. CHIMIȘTILOR NR. 2 și 5-9

Initiator: SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL,
Sibiu, str. Dealului 24
jud. Sibiu, RO

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad 1
tel. 0256 499273, fax 0256 281283, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu

Sef proiect

Nr. proiect / data: 235 / 2017

SCURT MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

ETAPA 2 - PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII, PLATFORME PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE

1. Prezentarea investiției:

Denumirea proiectului:	PUZ construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platforme parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumurile publice
Initiator:	SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL, Sibiu, str. Dealului 24
Proiectant:	SC MG Building Design SRL, Timisoara, str. I. I. de la Brad 1
Amplasament:	Timișoara, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 - 9
Nr. Proiect / Data:	235 / 2017

Prezenta documentație în faza Plan Urbanistic Zonal – PUZ – s-a elaborat la comanda inițiatorului OASIS GREEN ENERGY 2 SRL în vederea reglementării modului de realizare a unui ansamblu comercial, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, reclame, împrejurimi, spații verzi, amenajare accese, post trafo, etc., pe amplasamentul din Timișoara, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 - 9. Pentru proiectul de față au fost obținute toate avizele în cursul anului 2017, însă din motive obiective inițiatorul a fost nevoit să stopeze procedurile de aprobare pentru o scurtă perioadă – timp în care a expirat precedentul certificat de urbanism. În prezent s-a decis reluarea proiectului, prezentul demers având la bază un nou Certificat de Urbanism nr. 1181/19.03.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara și un nou Aviz de Oportunitate nr. 25/25.04.2018. Conform procedurilor legale, întreg procesul de avizare a fost reluat. Față de situația din anul 2017 s-au produs câteva modificări în situația juridică a terenurilor, după cum urmează:

- proprietarii imobilului înscris în CF 403935 sunt Nedea Dorin și Nedea Marilena, în loc de Tubomet SRL cum a fost situația la data depunerii documentației de obținere a certificatului de urbanism;
- proprietarul imobilului înscris în CF 444559 este Proteas West Properties SRL, în loc de Transport Auto Marfă SA cum a fost situația la data depunerii documentației de obținere a certificatului de urbanism;
- situația juridică a proprietarului imobilului înscris în CF 438052 este UNITEH SA, fiind neschimbată;

În urma acestor schimbări au fost emise procuri notariale în favoarea inițiatorului OASIS GREEN ENERGY 2 SRL pentru continuarea procesului de avizare / aprobare a prezentei documentații.

Conform PUG și RLU, terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, „zona unităților industriale existente, terenuri parțial afectate de sistematizarea zonei și de linii de cale ferată existente”. Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare. Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 1181/19.03.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
--	--	--------------------------------------	---

2. Prezentare pe specialități:

2.1 Arhitectura - urbanism:

Incinta studiată se invecinează cu:

- la nord – Transport Auto Marfa srl (partial), str. Chimistilor si Dalli (fost Procter & Gamble);
- la est - AZUR sa;
- la vest – Calea Stan Vidrighin
- la sud – Bv. Constructorilor, Graffitix si Mecatim.

Terenul studiat este ocupat de construcții specifice (corpuri administrative, hale producție, ateliere, magazine, platforme, etc.) aparținând fostei platforme industriale Calea Buziașului, astăzi în posesia mai multor proprietari, după cum urmează:

- parcela înscrisă în CF 444559 – 17.474mp;
- parcela înscrisă în CF 438052 – 34.193 mp;
- parcela înscrisă în CF 403935 – 5.209 mp.

Parcelele care au generat PUZ au suprafața totală de 56.876 mp.

Conform PUG si RLU, terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, „zona unităților industriale existente, terenuri parțial afectate de sistematizarea zonei și de linii de cale ferată existente”. Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare. Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 1181/19.03.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

În cadrul prezentei documentații va fi analizată reconversia funcțională din industrie în comerț - servicii și propus spre exemplificare și analiză un scenariu de mobilare urbană. Fără a ne limita la posibilitatea de mobilare pusă în discuție, pot exista și alte scenarii de mobilare, cu condiția respectării planșei de reglementări urbanistice aprobate.

2.2 Circulația

Amplasamentul este accesibil din trei laturi – Calea Stan Vidrighin, str. Chimistilor și Bv. Industriilor – soluțiile de acces fiind flexibile și facile.

În ce privește asigurarea acceselor rutiere la viitorul Ansamblu Comercial, se vor menține accesele existente și se vor propune accese noi pentru clienți dinspre Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor, respectiv pentru aprovizionare dinspre str. Chimistilor.

Pe str. Constructorilor, accesul estic se va realiza prin intermediul unei giratii propuse, iar intersecția existentă între Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor este propusă să fie semaforizată. Această soluție a fost avizată de Comisia de Circulație a Mun. Timișoara prin avizul nr. DT2017-003097/21.09.2017, anexat prezentei.

Numărul necesar de locuri se va calcula conform HG 525 / 1996 – Anexa 1 din RGU.

2.3 Echiparea edilitară

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitară în apropiere, dezvoltată odată cu investițiile existente în zona, o analiză privind capacitatea acestora și a

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
--	--	--------------------------------------	---

modului de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

3. Indicatori urbanistici

Proiectul prevede realizarea unor construcții pentru comerț - servicii și dotările specifice, pe o parte din suprafața de teren studiată. Se propun următorii indici urbanistici, aprobați anterior prin Avizul de Oportunitate nr. 12/11.05.2017 și prezentați mai jos în raport cu cei existenți:

POT max. = 50%

POT existent = 35,6%

CUT max. = 1,5

CUT existent = 0,56

Regim de înălțime max. = P+2E Regim de înălțime existent = P+2E

Funcțiunile admise:

- magazine tip „big-box”: hipermarket / supermarket / bricolaj / materiale pentru construcții și amenajări;
- galerii comerciale tip „strip mall”, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare;
- centru comercial tip „shopping mall”, cu circulații interioare pentru clienți și aprovizionare;
- clădiri pentru birouri, servicii hoteliere, servicii de interes general, benzinării, parcaje, alimentație publică - restaurante de tip „drive thru”;

Utilizări interzise:

- activități industriale, poluante de orice natură și cu risc tehnologic.

Spații verzi – minim 20%, conform Deciziei nr. 72 / 11.09.2017 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, anexată prezentei, pentru același proiect demarat în 2017.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă și înălțimile maxime admise:

Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate se va face diferențiat după cum urmează:

- limita de nord și est se va face cu respectarea unei retrageri mai mari sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor propuse, dar nu mai puțin de 4,50m;
- la limita din sud se va putea construi la min. 18,50m față de axul liniei existente de înaltă tensiune; în zona girăției propuse implantarea construcțiilor se va face respectând o retragere de min. 40m, conform planșei de reglementări urbanistice;
- la limita din vest se va putea construi la min. 6,00m față de limita de proprietate; în zona accesului propus, implantarea construcțiilor se va face respectând o retragere de min. 40m, conform planșei de reglementări urbanistice;

Condițiile de retragere față de limitele de proprietate menționate anterior conferă astfel o mai mare flexibilitate pentru fazele următoare de proiectare (DTAC, PTh, etc.) pentru stabilirea optimă a poziției clădirilor în cadrul terenului. Propunerea de mobilare anexată este una perfect funcțională, dar cu rol exemplificativ, proiectanții / beneficiarul putând opta și pentru alte soluții de mobilare cu condiția respectării limitelor maxime de implantare din planșa de reglementări urbanistice. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Regimul de înălțime maxim propus este P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 24m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m. În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
--	--	--------------------------------------	---

4. Modul de încadrare în zonă

Diversele dezvoltări cu caracter rezidențial, comercial și de servicii de interes general care s-au realizat în ultimii ani în întreaga zonă, atrag necesitatea unor funcțiuni complementare. Prezența comerțului de tip hipermarket + galerii comerciale în care vor fi comercializate produse alimentare și nealimentare (încălțăminte, îmbrăcăminte, electrocasnice, farmaceutice, etc.), este binevenită într-o zonă deficitară din acest punct de vedere. În acest sens apreciem pozitive consecințele economice și sociale asupra UTR 37 din care face parte terenul studiat și în general asupra întregii zone de sud-est a orașului, neacoperită de acest tip de comerț.

5. Categoriile de costuri

Întreaga investiție, constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilitatilor necesare, precum și executarea sensului giratoriu propus, respectiv semaforizarea intersecției existente, va fi suportată de investitori.

7. Concluzii

Ulterior aprobării prezentului PUZ de către Consiliul Local Timișoara, se vor putea efectua operațiuni de unificare / dezmembrare funcție de conceptul de mobilare ales și de modul de dezvoltare / promovare a obiectivelor de investiție.

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor înscrie în prevederile PUG al Mun. Timișoara.

În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local, se va trece la etapa următoare a proiectului:

- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizațiilor de Construire.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu