



**STUDIU DE OPORTUNITATE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
MEMORIU DE PREZENTARE**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

denumirea lucrarii	: PLAN URBANISTIC ZONAL " ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" EXTRAVILAN TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIȘ CF 428720, A1554/1/4
loc constructie	: jud. TIMIS, loc. Timisoara
beneficiari	: SENCU ADRIANA-COSMINA si IFTIMICIUC-SENCU DACIANA
faza	: Documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL
proiectant	: TECTONICS HOUSE S.R.L. Timisoara, Bd.Eroilor de la Tisa10-12, sc.A, ap.1 arh.Carmen NICORICI-CALANCE
data elaborarii:	dec. 2016

### 1.2. SURSE DOCUMENTARE

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Timisoara 2002, documentare la Primaria Municipiului Timisoara, propuneri urbanistice Etapa 3, PUG Timisoara 2012, PUZ aprobat in zona prin Hotararea Consiliului Local 78/03.08.2012, studiu pe sit, legislatia aplicabila in vigoare .

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat in vederea intocmirii "PUZ – Zona LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in estica acestuia, cu acces principal dinspre Calea Buziasului , si are o suprafata de **49723 mp in extravilan**.

Terenul se învecineaza cu:

- la nord : De 1543/6 drum de pamant
- la est: teren proprietate privata A 1554/1/5
- la sud: De 1553 drum de pamant
- la vest: teren proprietate privata CC1554/1/3/a

Zona studiata este accesibila de pe drumurile de pamant aflate in zona, dinspre strada Olarilor, strada Cheveresului, respectiv strada Siemens.

Conform reglementarilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidential situate în extravilanul localităților, se impune rezervarea unui procent de min 5% din totalul suprafetelor pentru dotari de interes general – zone de servicii complementare zonelor de locuit si min. 5% spatii verzi cu caracter public.

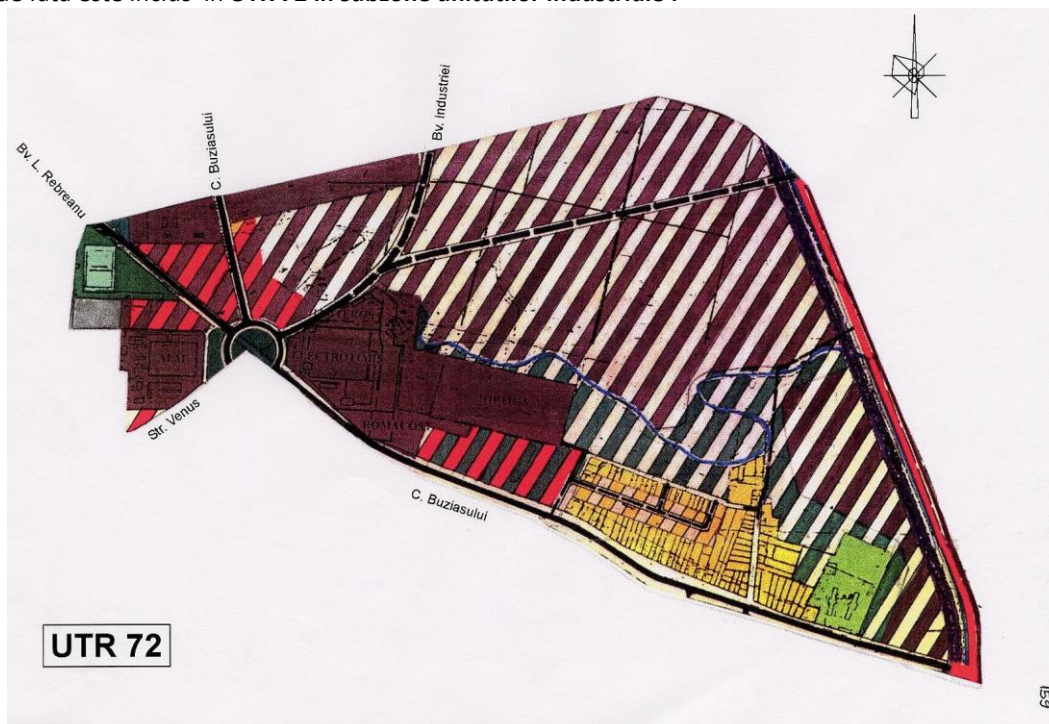
Aceste zone de dotari vor fi concentrate spre drumurile principale si intersecțiile majore .

In Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara, **sunt definite strazile majore propuse** in zona accesibile de pe **artera colectoare Calea Buziazului** .

**2.2. Prevederile PUG-lui aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.**

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Timisoara in cadrul zonei de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P-P+2E

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este inclus in **UTR 72 in subzone unitatilor industriale**.



Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de servicii nepoluante, sedii de firma, locuinte .

La sudul terenul studiat se afla HCN 1539 care colecteaza practic surplusul de apa din zona .

### 2.3. Prevederile studiilor urbanistice aferente noului PUG Timisoara.

Conform studiului noului P.U.G. publicat, Etapa 3, care urmeaza sa intre în vigoare, terenul se afla intr-o **zona destinata restructurarii zonei de locuinte pentru functiuni mixte: locuinte servicii/comert**, propusa a fi definita ca si "zona de locuinte individuale, semicolective si colective mici"



Conform Masterplanului, Etapa 2 - Concept general de dezvoltare urbana (ianuarie 2012), propunerea se incadreaza in: Politica 1 - Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, Zona studiata nu face parte dintr-un tesut urban structurat, reseaua de strazi fiind definita conjunctural, in functie de obiectivele care au functionat in zona.

Parcellele invecinate au avut functiuni industrial si de servicii, cu accese din arterele de importanta Calea Buziasului. Acestea au suferit partial procese de reconversie functionala in servicii, birouri, activitati economice din sectorul tertiar: Optica Business Park.Continental, SSI Schaefer, Elbrom Plast, Terenul studiat este acum neutilizat, fiind liber de constructii.

### 2.4. Situatia juridica a terenului :

Nu sunt inscrise sarcini asupra imobilului studiat.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	SENCU ADRIANA COSMINA IFTIMICIUC-SENCU DACIANA	428720	A1554/1/4	49723 mp

### 2.5. Folosinta actuala a amplasamentului studiat

Zona se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Morfologic, Timisoara se situează în Câmpia joasă Timis-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Terenul este de utilizare agricolă în vecinătatea zonei de locuire și funcțiuni cu activități economice, servicii, birouri.

### 2.6. Analiza situației existente privind echiparea tehnico – edilitară a zonei, a amplasamentului analizat

Zona, în ansamblu, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, termică, telefonie, gaz metan pe strada Olarilor, strada Siemens.

Amplasamentul studiat nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară nivelul străzii și nici în interiorul parcelei. Din această cauză trebuie analizată întreaga suprafață pentru a completa amplasamentul studiat cu utilitățile necesare din punct de vedere edilitar.

### 2.7. Disfuncționalități

- Nu există spații verzi amenajate pe teren.
- Nu există reglementări urbanistice privind locuirea individuală, semicolectivă colectivă cu funcțiuni complementare și servicii cu regim de înălțime P+2E
- Accese auto și pentru mijloace de intervenție, respectiv pietonale, neconforme.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin Studiu de Oportunitate:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuată.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal – **Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare** pe terenul proprietate privată a persoanelor fizice, situat în Timisoara, CAD 428720

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic ca locuire individuală, semicolectivă, colectivă, cu funcțiuni complementare locuirii.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii
  - asigurarea accesului în zona studiată;
  - asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de servicii coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- Proiectul propus urmărește:
- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
  - stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
  - stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
  - dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;
  - asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
  - protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise
  - protejarea vegetației stradale
  - crearea de spații publice/semipublice și parcaje
  - îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obținuți prin instalații de producere de energie solară
  - crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
  - stabilirea dotărilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilități;
  - conectarea la celelalte zone de locuire, instituții și servicii din zonă

#### **Clădirile se vor amplasa în retragere cu 6 m de la frontală stradală.**

Obiectivele se vor realiza în incintă împrejmuită și amenajată.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje sau parcaje, pe proprietate.

Numărul de parcuri amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislația specifică, dar nu mai puțin de un loc de parcare pentru fiecare apartament pentru zona de locuire.

În cadrul parcelei se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți. Clădirea principală se va amplasa în retragere cu min. 10 m față de fundul de proprietate.

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

#### **Utilizări admise:**

- Structură funcțională incluzând locuire individuală, semicolectivă cu max. o locuință /100 mp de teren, colectivă cu max. 1 ap./100 mp teren.

În zona destinată serviciilor și la parterul imobilelor colective se admit activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele:

-servicii complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat;  
-dotări de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spații verzi amenajate, rețele tehnice – edilitare și construcțiile aferente.

#### **Utilizări admise cu condiții:**

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:  
să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)

#### **Utilizări interzise:**

-Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.  
-Depozitare en gros.  
-Depozitare de materiale re folosibile.  
-Comerț en gros.  
-Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.  
-Stații de întreținere auto;  
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

**Costul pentru realizarea investiției, se estimează la 12 800 000 Euro și va fi suportat integral de beneficiar.**

### **3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

-stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;

-asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;

-reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitor P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

### **3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei.

Data fiind destinația actuală a terenului, orientarea față de punctele cardinale, densitatea construcțiilor din zonă, s-a propus definirea unei zone cu reglementări urbanistice pentru realizarea de construcții de **locuințe individuale, semicolective, colective și funcțiuni complementare locuirii** și se propun următorii **indici de ocupare și utilizare a terenului**:

Regim de înălțime: **D+P+2E**

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **40%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim **1.2**

Zonă verde amenajată în incintă în procent de minim **20%**

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin studiul noului P.U.G. al Municipiului Timișoara, Etapa 3.

### **3.2. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE**

Parcela neamenajată se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuielile investitorului.

## **4. CONCLUZII**

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele juridice a dezvoltării în continuare a cvartalului cu accesul principal dinspre Calea Buziasului.

În această zonă potențialul dezvoltării zonei rezidențiale în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut. De asemenea în creștere va fi și

forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, locuirea colectiva cu functiuni complementare locuirii, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste **este oportună dezvoltarii zonei**.

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ .

Intocmit,  
Specialist atestat RUR  
Arh. Carmen NICORICI -CALANCE