

STUDIU DE OPORTUNITATE

- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -

Amplasament: **Timisoara, strada Armoniei, nr. 18; 20.**

Beneficiar: **OLARIU NICOLAE PETRU, ALEXANDRU DIDINA
DORINA, LAZA MARIA SI LAZA VASILE**

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

Data: **DECEMBRIE 2015**

Pr. nr. 125/SOA/15

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Locuinte colective si functiuni complementare
Amplasament	CF nr. 405444, nr. top. : 405444 (Top vechi 2161/3); CF nr. 409364, nr. top:409364, (Top vechi 2161/1); CF 408328 , nr. top: 408328, (Top vechi 2162/1); CF 405525 nr. top:405525 (Top. Vechi 2162/2) ,+CF nr. 404423, Nr. Top 404423 (Nr. top. Vechi 2166/7) Timisoara
Beneficiar	OLARIU NICOLAE PETRU, ALEXANDRU DIDINA DORINA, LAZA MARIA SI LAZA VASILE
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	DECEMBRIE 2015

Pr. nr. 125/SOA/15

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Negrișanu Razvan

student arh. Simidreanu Florin

Pr. nr. 125/SOA/15

BORDEROU

Piese scrise

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

Certificat de urbanism nr. 2176 din 09.06.2015
Certificat de urbanism nr. 3393 din 27.08.2015
Plan de amplasament conform CF.
Extras de carte funciară nr. 405444 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 405444
Extras de carte funciară nr. 409364 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 409364
Extras de carte funciară nr. 408328 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 408328
Extras de carte funciară nr. 405525 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 405525
Extras de carte funciară nr. 404423 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 404423
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație

Piese desenate

Situația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002	01-A
Situația conform noul PUG	02-A
Circulația terenurilor	03-A
Reglementări urbane	04-A
Siluate urbane	05-A

Întocmit,
Arh. Negrișanu Daniela

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Armoniei , CF nr. 405444, nr. top. : 405444 (Top vechi 2161/3); CF nr. 409364, nr. top:409364, (Top vehi 2161/1); CF 408328 , nr. top: 408328, (Top vechi 2162/1); CF 405525 nr. top:405525 (Top. Vechi 2162/2),CF nr. 404423, Nr. top. 404423 (Top vechi 2166/7) în vederea realizării obiectivului **“Locuinte colective si functiuni complementare”**.

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.

Obiectul Studiu de Oportunitate consta în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

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 139/2007;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 90/2004;

- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL360/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Sever Bocu (în Est) și Calea Aradului (în Vest).

Zona studiată este formată din 5 parcele, parcelele cu Nr. Top. 405444, Nr top. 409364, Nr. Top. 408328, Nr. Top. 405525, Nr. Top. 2166/7, incluse în CF nr. 405444, CF nr. 409364, CF nr. 408328, CF nr 405525, respectiv CF 404423 Timișoara, însumând o suprafață totală de 18922 mp. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - limita teren administrativ Timisoara-Dumbravita
- Sud – Strada Armoniei
- Est – teren viran
- Vest – teren viran

3.2. Caracterul zonei

În prezent, patru din terenurile studiate au destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții iar terenul cu nr topografic 405525 are destinația de curți construcții și este ocupat parțial de o locuință individuală. Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, aria studiată face parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)/(peste P+2); Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c – Locuire-Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici și Uli/c- Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici.

3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din 2 străzi: Strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu .

În imediata proximitate se află două artere importante care conectează terenurile cu importante căi de circulație: Calea Sever Bocu la est, la o distanță de 500m și Calea Aradului la vest, la o distanță de 1000 m.

Proprietățile sunt traversate de strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

3.4. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenurile care fac obiectul documentației sunt proprietate privată, Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina, Laza Maria și Laza Vasile, așa cum rezultă din CF nr. 405444, CF 409364, CF 408328, CF 405525, CF 404423 Timișoara, anexate documentației.

Inițiatorii documentației sunt proprietarii Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina, Laza Maria și Laza Vasile

3.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Armoniei.

3.6. Disfuncționalități

Fiind un teren viran, neurbanizat, cu statut de teren agricol, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiată deoarece sunt traversate de o viitoare artera majoră, respectiv Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timisoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c- Locuire-Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici și Uli/c- Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici..

Pe zona constituită de cele 5 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte- locuire individuală, semicolectivă, colectivă și funcțiuni complementare.

Ținând cont că inelul IV de circulație va traversa pe lângă terenurile studiate, se propune ca parcelele propuse stanga-dreapta ale inelului de circulație să capete o importanță mărită, fiindcă închid frontul stradal al unei artere majore de trafic și deasemenea participă la percepția secvențială de pe întreg traseul inelului IV. Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+5E+Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului(CUT) de max 2,4.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 10m față de limita posterioară de proprietate, și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Limită de implantare 5m față de inelul IV de circulație Timișoara
- Bordarea cu volume cu un regim de înălțime mai mare pe proprietățile adiacente Inelului IV de circulație , și o scădere gradată a regimului de înălțime către strada Armoniei, și respectiv limita de teren administrativ Timișoara-Dumbrăvița.
- Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR Li/c, ULi/c

4.2. Modernizarea circulației

Pentru ca terenurile studiate să poată fi urbanizate, se propune realizarea unui drum public prin cedarea echitabilă dintre proprietarii parcelelor cu 8 metri de-o parte și de alta a limitei de proprietate, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal de 16 m. Terenul aferent drumului public cedat va rămâne proprietate publică.

4.3. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	18922	18922	100
Spații verzi	0	1538	8.12
Locuințe și funcțiuni complementare	0	5389	28.48
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	8443	44.63
Teren cedat pentru constituirea domeniului public	0	3552	18.77
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 35% -Locuire max. 50% -Funcțiuni complementare (doar parter)		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	max 2.4		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	S+P+2E+Er; S+P+3E+Er; S+P+5E+Er		

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 Armoniei, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Armoniei;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- 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 ca 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. Daniela Negrișanu**

**Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu**