

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**- P.U.Z. - FUNCȚIUNI MIXTE**

Amplasament:

**Timisoara, strada Peneș Curcanul nr.4-5**

Beneficiar:

**S.C. A&M AMBIENT S.R.L.**

Faza:

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

Data:

**IUNIE 2017**

**Pr. nr. 198/PNC/17**

## **FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea lucrării	<b>PUZ – FUNCȚIUNI MIXTE</b>
Amplasament	Str.Peneș Curcanul nr.4-5 C.F. 424480 , nr.top.: 5531-5532-5533-5502/2-5501/2-5505/2/c Timișoara
Beneficiar	<b>S.C. A&amp;M AMBIENT S.R.L.</b>
Proiectant general	<b>S.C. RD SIGN S.R.L.</b> Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
Data elaborării	<b>Iunie 2017</b>

**Pr. nr. 198/PNC/17**

## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Specialist RUR

arh. Negrișanu Răzvan

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrișanu Daniela

arh. Ramona Izvernari

Pr. nr. 198/PNC/17

## BORDEROU

### Piese scrise

Cerere  
Foaie de titlu  
Foaie de capăt  
Lista și semnăturile proiectanților  
Borderou  
Memoriu de specialitate  
Certificat de urbanism nr. 4683 din 10.11.2016  
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 424480  
Extras de carte funciară nr. 424480Timișoara

### Piese desenate

Situația existentă conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017	01-A
Situația existentă – foto	02-A
Proprietate asupra terenurilor	03-A
Analiza teren	04-A
Studiu cvartal	05-A
Reglementări	06-A

Întocmit,  
Arh. Negrișanu Daniela

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenul situat în Timișoara, strada Peneș Curcanul, identificat prin CF nr. 424480, nr. top.: 5531-5532-5533-5502/2-5501/2-5505/2/c, în vederea realizării obiectivului “**PUZ - FUNCȚIUNI MIXTE**”.

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;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Oportunitate consta în analizarea 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 131/2017;
- Planul Urbanistic Zonal - “Malurile Canalului Bega” Timișoara proiect aprobat de hotărâre din 07.12.2009;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 27/2010 – Zonă mixtă, parțial zonă de protecție a monumentului istoric;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
- Ridicare topografică.

### 3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

#### **Încadrarea în teritoriu**

Terenul care face obiectul prezentului studiu din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea estică a orașului, în zona cuprinsă între străzile Samuil Micu, Badea Cartan și Bulevardul Simion Barnuțiu.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, cu Nr. Top. 5531-5532-5533-5502/2-5501/2-5505/2/c Timișoara, însumând o suprafață totală de 2.479 mp. Terenul studiat este bordate la:

- Nord - Bulevardul Simion Barnuțiu;
- Sud – Canalul Bega;
- Est – strada Samuil Micu;
- Vest – strada Badea Cartan;

#### **Caracterul zonei**

În prezent, pe terenul studiat există clădiri cu caracter industrial – momentan zona nu mai este activă, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară este ocupat la parter cu fabrica de săpunuri, hala de instalații atomizare și un depozit -parter cu 1 etaj.

- Zona este în prezent cu funcțiune industrială, dar nu se mai desfășoară activități de acest tip, incinta fiind închiriată pentru diverse activități comerciale sau servicii.
- De-a lungul străzilor Simion Barnuțiu, Piața Badea Cârțan și Splaiul Peneș Curcanul, datorită poziției în oraș, s-au dezvoltat în general activități comerciale/servicii, în corelare cu zonele de locuire colectivă existente.
- - Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, terenurile se încadrează în zonă unități industriale și zonă depozitare.
- - Conform PUZ “Malurile Canalului Bega” Timișoara, aprobat în 2009 terenul se încadrează în zonă destinată pentru locuințe colective și servicii.
- - Conform C.U. - nr.4683 din 10.11.2016 – destinația acestei zone va fi una comercială, de alimentație publică și de servicii care un generează poluare fonică sau de alt fel. Funcțiunea de locuire nu se încadrează în prevederile PUZ aprobat prin HCL 27/2010.

#### **Date C.F. - Situația juridică a terenurilor / Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat are suprafața totală de 2.479 mp. Parcela cu nr.cad.C1 nr.top. 5531-5532-5533-5502/2-5501/2-5505/2/c – fabrica sapunuri – parter, nr.cad.C2 nr.top. 5531-5532-5533-5502/2-5501/2-5505/2/c – hala instalații atomizare – parter, nr.cad.C3 nr.top. 5531-5532-5533-5502/2-5501/2-5505/2/c – depozit 5 – parter+1etaj, cu drept de proprietar, dobândit prin convenție pe S.C. A&M AMBIENT S.R.L. Pe terenul studiat sunt amplasate clădiri industriale și anexe, construcții care urmează să fie desființate în baza unor autorizații de desființare.

#### **Circulația**

Terenul este accesibil pietonal și auto de pe Splaiul Peneș Curcanul.

#### **Echiparea edilitară**

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar. Conform avizului unic pentru rețelele existente subterane și supraterane cu nr.142 din data de 20.02.2017 s-au emis documentația cu vizele tehnice eliberate de : SC Telekom Romania Communications SA, R.A. Transport Timisoara, S.C. Aquatim S.A., Delgaz Grid S.A., S.C. Enel Distribuție Banat S.A., S.C. Colterm S.A.

#### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, fiind zonă utilizată pentru industrie ușoară. În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă – nu este cazul.

#### **Opțiuni ale populației**

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate locuirii colective, serviciilor sau comerțului.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateră publică.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General și este o zonă de unitățile industriale.

Noul PUG Timișoara aprobat prin HCL 131/2017 – conform prevederilor acestuia, amplasamentul studiat se încadrează în zona:

#### **Rim // Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă:**

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare, etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

#### **Prevederile ale P.U.G. Timișoara**

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General și este o zonă de unități industriale, cu funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, accese pietonale și carosabile, spații verzi amenajate, rețele tehnico edilitare, racorduri de cale ferată. Utilizarea funcțională: construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei, spații verzi amenajate, perdele de protecție, construcții pentru gospodărie comunală, staționări auto. Zona studiată, care face obiectul acestei documentații, se află în zona de protecție a monumentului istoric.

#### **Prevederile conform P.U.Z. - HCL 27/2010**

Regimul de înălțime admis este de maxim P+4E , cu hmax la cornișă de 15m. Funcțiunea de locuire nu se încadrează în prevederile PUZ aprobat prin HCL 27/2010. Destinația acestei zone va fi una comercială, de alimentație publică și de servicii care nu generează poluare fonică sau de alt fel.



### **Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici**

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Puz – funcțiuni mixte”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

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

<b>Bilanț teritorial:</b>			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	2 479	2 479	100
Spații verzi	0	495,8	20
Locuinte și funcțiuni complementare	0	1 735,3	70
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	247,9	10
<b>Indici urbanistici:</b>			
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	max. 70%		
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Max 3		
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)</b>	S+P+4E;		

### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Se va asigura locuri de parcare pentru clienți și angajați în interiorul incintei. Accesul propus se va realiza de pe Splaiul Penes Curcanul.

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face cu respectarea alinierii și a zonei construibile propuse prin planșa de Reglementări.

## **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII**



## **PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE**

### **Costuri suportate de investitori**

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de lucrările de cadastru.
  
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de branșamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.

### **Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.**

Nu este cazul.

## **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