



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL Comert, servicii si locuire

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

denumirea lucrarii:	PLAN URBANISTIC ZONAL Comert, servicii si locuire
beneficiar:	DAHMA RICHARD JOSEPH
amplasament :	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa nr. 8
proiectant general:	TECTONICS HOUSE S.R.L.
data elaborarii:	octombrie 2017

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 – Comert, servicii si locuire**" se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in partea centrala a acestuia, cu acces auto de pe str. Minerva si are o suprafata de **652 mp.**

Terenul este incadrat de urmatoarele **vecinatati** :

- est : str. Minerva, bloc locuinte cu spatii comerciale la 15.04 m
- sud : clinica medicala la 19.83 m
- nord : B-dul Eroilor de la Tisa, bloc locuinte la 28.62 m
- vest : bloc locuinte la 0.00 m

Circulatia principala in zona se desfasoara pe B-dul Eroilor de la Tisa, drum cu 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7 m fiecare si imbracaminte din asfalt.

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 43**

Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare locuirii.

2.3. Situatia juridica a terenului :

Nr. Crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF (mp)
1.	DAHMA RICHARD JOSEPH	412333	412333	652

Nu sunt inscrise sarcini asupra imobilului studiat.

2.4. Folosinta actuala a amplasamentului studiat

Zona se încadreaza în caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Morfologic, Timisoara se situeaza în Câmpia joasă Timis-Bega cu energie de relief redusă, parte a unitatii geomorfologice Depresiunea Panonica.

Terenul este ocupat de o constructie P+1E.

Cvartalul cuprins între B-dul Eroilor de la Tisa, str. Cluj, str. Minerva, str. Diana este mobilat cu cladiri P-P+3E+M cu functiunea de locuire colectiva si individuala, servicii si comert.

2.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico – edilitara a zonei, a amplasamentului analizat

Zona, în ansamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrică, termică, telefonie, gaz metan.

Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si partiala în interiorul parcelei. Din această cauza trebuie analizata întreaga suprafata pentru a completa amplasamentul studiat cu utilitatile necesare din punct de vedere edilitar.

2.6. Disfunctionalitati

- Constructiile existente pe teren nu corespund, fizic si moral functiunilor propuse
- Nu exista spatii verzi amenajate pe teren.
- Nu exista reglementari urbanistice privind comert, servii si locuire cu regim de înaltimi peste P+2E

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin Studiu de Oportunitate:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specific, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbana accentuată.

Prezenta documentatie are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea initierei Planului Urbanistic Zonal – **Comert, servicii si locuire** pe terenul proprietate privata a persoanelor fizice, situat în Timisoara, Bdul Eroilor de la Tisa, nr. 8.

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic a functiunilor de comert, servicii si locuire, în special la parterul cladirilor orientate spre bulevard.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru :

- generarea unei zone de comert, servicii si locuire
- asigurarea cooperarii, în vederea realizarii unei zone de comert si servicii coerente, valorificându-se potentialul zonei;

Proiectul propus urmareste:

- stabilirea teritoriului care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- asigurarea suprafetelor necesare pentru spatii verzi în incinta
- protejarea de poluarea fonica si capacitati de transport admise
- protejarea vegetatiei stradale
- crearea de spatii publice/semipublice si parcaje
- crearea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale copiilor, vârstnicilor si ale persoanelor cu handicap în utilizarea spatiilor publice

- stabilirea dotarilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilitati;
- conectarea la celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona

Clădirea se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis) pe o adancime de 25 m de la frontal stradal

Obiectivul se va realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regula, în parcare din incinta.

Numarul de parcare amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislatia specifica, dar nu mai puțin de un loc de parcare pentru fiecare apartament pentru zona de locuire.

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

Utilizari admise:

- Structura functionala incluzând locuire colectiva, la etajele imobilului, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. la parter,

Spre spațiile publice (B-dul Eroilor de la Tisa) se vor amplasa în mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt urmatoarele:

-servicii complementare cu functiunea de locuire, cu caracter public si privat;

-dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare si constructiile aferente.

Utilizari admise cu conditii:

Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, daca locuirea nu e prezenta pe parcela, din curtea imobilului.

Garaje publice sau private supraterane în cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate în interiorul parcelei)

Utilizari interzise:

-Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

-Depozitare en gros.

-Depozitare de materiale re folosibile.

-Comert en gros.

-Statii de întreținere auto;

-Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale;

Costul pentru realizarea investitiei, se estimeaza la 2 800 000 lei si va fi suportat integral de beneficiar.

3.2.LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul studiului se prezinta analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

-stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;

-inaltimele maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente

-asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;

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

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in viitor P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea fata de punctele cardinale, densitatea constructiilor din zona, s-a propus definirea unei zone cu reglementari urbanistice pentru realizarea de constructii de **locuinte colective si functiuni complementare locuirii** si se propun urmatorii **indici de ocupare și utilizare a terenului**:

Regim de inaltime : **P+5E+Er**

Procentul maxim de ocupare (POT) propus pentru parter este de **45%**.

Procentul maxim de ocupare (POT) propus pentru etaje este de **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim **3**

Zona verde amenajata in incinta în procent de minim **20%**

Inaltimea maxima la frontal stradal va fi de 24.00 m.

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela neamenajata se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente pe cheltuiuala investitorului.

4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii in continuarea cvartalului cu accesul principal atat dinspre centrul municipiului Timisoara cat si dinspre estul localitatii.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii unei zone de comert, servicii si locuire in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului este crescut. De asemenea in crestere va fi si 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 coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste **este oportuna dezvoltarii zonei**.

După obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ .

Intocmit,
Specialist atestat RUR
Arh. Marius NICORICI -CALANCE