

SolarTech Solutions srl

J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40
CP 307220, Timis, Romania
M: 0040.740.962.156,
e-mail: crisi.maracineanu@gmail.com

STUDIU DE OPORTUNITATE

ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENT UNEI ARTERE PRINCIPALE DE TRAFIC, CONFORM C.U. NR. 4099 / 21.09.2017 *CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER*

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Data:

28.09.2017

Proiect. nr.

41/2017

FOAIE DE CAPĂT

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Data:

28.09.2017

Proiect. nr.

41/2017

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE
 - a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
 - b. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
3. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE;
4. INDICATORII PROPUȘI;
5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA;
6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA;
7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE;

PIESE DESENATE

- 02.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 02.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- 02.3 ÎNCADRARE ÎN MASTERPLAN
- 02.4 STUDIU ZONA (A)
- 02.5 STUDIU ZONA (B)
- 02.6 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **Studiu de oportunitate** Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă unei artere principale de trafic, conform certificat de urbanism nr. 4099 / 21.09.2017 în scopul: *construire imobil locuințe colective P+4 cu spații comerciale la parter.*

Amplasament: Str. Oravița, nr. 2, Timișoara, jud. Timiș

Elaborator: SolarTech Solutions SRL

Data elaborării: Septembrie 2017

Faza de proiectare: Studiu de oportunitate

b. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- HCL 186 / 2003 PUZ "Ion Ionescu de la Brad";
- HCL 285 / 28.06.2005 PUD "Locuințe colective D+P+3E+M" REGIM: D+P+3E+M;
- HCL 269 / 13.05.2008 PUD "Imobil locuinte colective" REGIM: D+P+3E.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Cvartalul studiat are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unei străzi (str. Oravița) care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban

au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. În cazul de față, acest culoar de importanță pentru oraș este strada Oravița și prelungirea acesteia, strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, axa mediană cea mai importantă pentru comunitatea din cartierul Lipovei – Calea Sever Bocu. Traseul străzilor Grigore T. Popa – Sf. Apostoli Petru și Pavel, Oravița și Frigului intersectează străzi de importanță deosebită în oraș, Calea Aradului, Calea Lipovei și strada A. Demetriade.

Parcela studiată, nr. cadastral 429543, are următoarele limite:

- La Nord: str. Oravița, nr. top. 30008/1
- La Sud: parcela nr. top. 30007;
- La Est: parcela nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/2;
- La Vest: parcelele nr. top. 30012, 30013, 30014, respectiv 30015.

Parcela este liberă de construcții sau sarcini în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în intravilan. Cvartalul de care aparține parcela, delimitat de străzile Stuparilor, Oravița și Albinelor, are o zonificare funcțională destinată imobilelor de locuințe individuale cu maxim două familii, în regim redus de înălțime pe zona sudică și mai ridicat pe latura nordică. Parcelele de pe latura nordică au o destinație mixtă, cu predominanță rezidențială, însă în timp au fost acaparate de funcțiuni integral comerciale:

- sediul societății comerciale Focus (stânga);
- sediul societății comerciale Peruvision (dreapta);
- restaurantul Burgund;
- pensiunea Elena.

Latura nordică a cvartalului se deschide spre strada Oravița, care în Nord se învecinează cu o zonă de locuințe colective în regim de înălțime P+4 sau P+4+M. În cvartalul existent a fost edificat un imobil de locuințe colective în regim D+P+3E.

Conform Concepției de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara – Masterplan, elaborat în 2012, avantajul zonei este proximitatea față de zona stației CF Timișoara Est și a potențialului arealului ocupat de căile ferate nefuncționale în prezent pentru a îngloba funcțiuni noi de servicii. Astfel, această zonă din proximitate se subscrive politicii 2 – Creșterea ponderii IMM în economia locală și politicii 3 – Dezvoltarea unei infrastructuri economice urbane competitive. De asemenea, zona Calea Lipovei este nevoie să treacă printr-un proces de dezvoltare urbană, conform politicii 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicație (prin transport în comun, rețea stradală parte din inelele majore, respectiv rețeaua de piste velo), politicii 5 – Îmbunătățirea calității domeniului public, respectiv politica 6 – Creșterea calității locuirii. De asemenea, propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013, profilul pentru strada Oravița este tipic pentru un bulevard, cu o lățime de 25 de metri și 4 benzi de circulație rutieră (dintre care două folosite provizoriu pentru parcaje laterale).

Pentru fundamentarea soluției a fost realizat un studiu al factorilor fizici și unul pentru factorii socio-economici. Conform studiului de densificare realizat de Centrul de Cercetare pentru Dezvoltare Durabilă Timișoara, la comanda Primăriei Municipiului Timișoara, în anul 2008, cvartalul este propus pentru edificare pe contur, în retragere mică față de aliniament, și conturarea unui spațiu verde major în partea din mijloc a parcelelor. De asemenea, regimul de înălțime propus pentru reglementare este de P+1 pentru parcelele din sud și P+2 pentru parcelele din Nord. Față de acel studiu au fost edificate imobilele P+2+M și P+3 adiacente străzii Oravița. În ceea ce privește studiile preliminare efectuate pentru realizarea noului

PUG, tipologia de ocupare a parcelelor este nedefinită, rezultând dintr-o urbanizare spontană, neplanificată. Densitatea în zonă este de 100-150 de locuitori / hectar, iar CUT-ul zonei este de 0,80 – 1,00.

În ceea ce privește studiile socio-economice, se remarcă în primul rând proximitatea stației Stuparilor, frecventată de autobuzele 40 și Expres 2. Distanța față de această stație este de 75 de metri. Prin intermediul mijloacelor de transport care trec prin această stație sunt accesate următoarele obiective din oras: stația CF Timisoara Est, zona militară Calea Lipovei, platforma comercială Kappa – Galleria, ansamblul Openville, cartierul Cetate – centrul istoric (într-un interval de 5-10-15 minute), respectiv Posta Mare, Complexul studentesc, Spitalul Județean, stadionul Dan Paltinisanu, cartierul Soarelui, zona AEM și platforma Continental (într-un interval de 15-20-25 de minute).

Calitatea vieții din acest cartier este relativ redusă. Zona este evaluată ca având o calitate scăzută a vieții, beneficiind de doar 3 funcțiuni din 8. Există următoarele funcțiuni: funcțiuni educative preșcolare, parc sau spațiu verde, funcțiune de culte. Lipsesc următoarele funcțiuni: funcțiuni comerciale; funcțiuni educative preuniversitare; funcțiuni de sănătate; funcțiuni sportive; piața agroalimentară. De aceea, se propune integrarea unor funcțiuni de tip comercial, educaționale de tip afterschool sau cabinete medicale, complementare funcțiunii rezidențiale.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

3.1 DESCRIERE GENERALĂ:

Se propune reglementarea unei funcțiuni rezidențiale mixte, de tip subcentral, având rolul de densificare a lateralelor străzii Oravița și de a oferi funcțiunile complementare și de densificare necesare în zonă. Organizarea urbană se propune a fi realizată în general deschis, însă având în vedere calcanul preexistent pe parcela alăturată, acesta, creând un front continuu în retragere relativ redusă față de aliniament (2,50 m) cu regim mediu de înălțime. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei într-o parcelă cu caracter mixt, predominant rezidențial, de tip subcentral, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații deschise publicului: accese, suprafețe pentru circulații auto și pietonale, spații verzi.

3.2. FUNCȚIUNI ADMISE:

În cadrul zonei mixte se propune **admiterea următoarelor funcțiuni**: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor pentru amplasate în retragerea față de aliniament. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Sunt **admise cu condiții**:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Sunt **interzise următoarele funcțiuni:**

- 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 și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale și locuirea de tip individual;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. AMPLASARE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Clădirile vor urmări alinierea la frontul deja existent, determinat de parcela cu nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/1/2, din Est. **Retragerea fata de aliniament este propusa la 2,50 m.**

Conformarea este in general deschisa, insa in situatia de fata se va realiza alipirea la calcanul cladirii de pe parcela amintita anterior. **Fata de limitele laterale, clădirile se vor retrage** în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul limitei de proprietate din continuitatea calcanului se va practica retragerea reglementată mai sus. **Retragerea față de limita posterioară de proprietate** va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

3.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI PARCAJE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG și va fi stabilit la faza PUZ. Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Este de evitat accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, de 40 de metri.

3.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 15,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+4. Pentru alinierea la cornișa clădirii de pe parcela adiacentă va fi respectată o cornișă intermediară la înălțimea corelată cu aceasta, aprox. 13,50 m. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

3.7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20%. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

4. INDICATORII PROPUȘI;

4.1. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 40%;

4.2. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1,80

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA;

Conform Concepției de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara – Masterplan, elaborat în 2012, avantajul zonei este proximitatea față de zona stației CF Timișoara Est și a potențialului arealului ocupat de căile ferate nefuncționale în prezent pentru a îngloba funcțiuni noi de servicii. Astfel, această zonă din proximitate se subscie politicii 2 – Creșterea ponderii IMM în economia locală și politicii 3 – Dezvoltarea unei infrastructuri economice urbane competitive. De asemenea, zona Calea Lipovei este nevoie să treacă printr-un proces de dezvoltare urbană, conform politicii 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicație (prin transport în comun, rețea stradală parte din inelele majore, respectiv rețeaua de piste velo), politicii 5 – Îmbunătățirea calității domeniului public, respectiv politica 6 – Creșterea calității locuirii. De asemenea, propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa

a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013, profilul pentru strada Oravița este tipic pentru un bulevard, cu o lățime de 25 de metri și 4 benzi de circulație rutieră (dintre care două folosite provizoriu pentru parcaje laterale).

Investitia propusa mediaza intre functiunile existente in zona si propune o zona mixta de locuinte, cu functiuni tertiare asociate, intr-un regim de inaltime deja prezent in zona si racordandu-se la edificari existente (calcanul cladirilor alaturate).

6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA;

Pentru a evalua impactul asupra zonei sunt evaluate aspecte negative si aspecte pozitive. Impactul preconizat asupra zonei este cresterea punctuala a numarului de locuitori (estimat aprox. 50-60 de persoane) si stabilirea valorii CUT pentru parcelele adiacente strazii Oravita la 1,80. De asemenea, se preconizeaza o sporirea cu 40 de unitati a numarului de autoturisme din zona.

Aspectele pozitive se refera la tranzitia organica spre prevederile noului PUG, printr-un imobil care amelioreaza din functiunile zonei (aducand un plus de locuire intr-un sir de parcele destinate locuirii pe care in prezent rezida servicii tertiare), stabileste un caracter strazii Oravita (prina alinierea la cladirea P+3 existenta si edificarea parcelei necostruite) si ofera servicii complementare necesare zonei (spatii comerciale, cabinete medicale sau de afterschool). Se prevede, de asemenea, amenajarea unui loc de joaca pentru copii, in spatiul verde amenajat, deschis publicului.

7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE;

În sarcina investitorului vor cădea investițiile în proiectarea ansamblului propus și dezmembrarea ulterioară a terenului pentru eventualele obiective de utilitate publică solicitate prin avizul de oportunitate. De asemenea, investitorul se obligă să realizeze spații accesibile publicului și spații semipublice pe suprafața parcelei. Investitorul va finanța amenajările exterioare și eventuala sistematizare verticală, amenajarea spațiilor verzi, spațiilor exterioare pietonale și a aleilor publice, dar și a acceselor pe proprietate. De asemenea, investitorul se obligă să finanțeze proiectarea și lucrările tehnico-edilitare de bransament și racord.

8. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- servituțile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prezenta documentatie prezinta intentii referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal viitor se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Dr. Arh. Cristian MĂRĂCINEANU

Arh. Mihai-Ionuț DANCIU

Dr. arh. Cristina Maria POVIAN