

ELABORARE PUZ
LOCUINTE COLECTIVE + SAD LA PARTER S+P+6E+ER
b-dul 16 Decembrie 1989 nr. 75

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **ELABORARE PUZ LOCUINȚE COLECTIVE + SAD LA PARTER
S+P+6E+ER
B-DUL 16 Decembrie 1989, NR.75,TIMIȘOARA
ETAPA 1 OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE**

Nr. proiect : **5/2018**

Faza : **I P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

Beneficiar : **SC. D'ARTEX IMOBILIARE SRL**

Amplasament : CF 404657, NR.TOP 12704

Proiectant general : **S.C. NOD PROJECT S.R.L.**
Șef proiect arh. ALIDEIA CATINCA T. SUCIU

Data elaborării : Octombrie 2018

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. NOD PROJECT S.R.L.**
Șef proiect arh. ALIDEIA CATINCA T. SUCIU

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- | | | |
|----|---------------------------|------------|
| 1. | Foaie de capat | pag. nr. 2 |
| 2. | Lista de responsabilități | pag. nr. 3 |
| 3. | Borderou general | pag. nr. 4 |
| 4. | Memoriu general | pag. nr. 5 |

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizata OCPI

ARHITECTURĂ

- | | | |
|----|-------------------------|-------------|
| 1. | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | pl. nr. A01 |
| 2. | PLAN SITUAȚIE EXISTENT | pl. nr. A02 |
| 3. | PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ | pl. nr. A03 |
| 4. | PROPUNERE MOBILARE | pl. nr. A04 |
| 5. | RANDARI VOLUMETRICE | pl. nr. A05 |

ANEXE

1. Extras C.F.
2. Certificat de urbanism
3. Plan de situatie – anexa la CU

ELABORARE PUZ LOCUINȚE COLECTIVE + SAD LA PARTER S+P+6E+Er B-dul. 16 Decembrie 1989, Nr.75

I. MEMORIU DE SPECIALITATE

INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Nr. proiect	:	5/2018
Faza	:	P.U.Z
Beneficiar	:	SC D'ARTEX IMOBILIARE SRL
Amplasament	:	B-dul. 16 Decembrie 1989, Nr.75 TIMISOARA CF 404657, NR.TOP 12704
Proiectant general	:	S.C. NOD PROJECT S.R.L. Șef proiect arh. ALIDEIA CATINCA T. SUCIU
Denumire proiect	:	ELABORARE PUZ LOCUINȚE COLECTIVE + SAD LA PARTER S+P+6E+ER

Scopul și obiectivele lucrării

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în Timișoara, B-dul. 16 Decembrie 1989, nr.75 TIMISOARA CF 40657, nr. top 12704, în vederea realizării unor imobile de locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime S+P+6E+Er.

În acest context se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției
- Realizarea lucrărilor tehnico edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

Obiectul Studiu de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Surse documentare

PENTRU INTOCMIREA DOCUMENTATIEI AU FOST LUATE IN CONSIDERARE URMATOARELE:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în vigoare și în curs de actualizare).
- Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017
- Ridicare topografică efectuată în zonă.
- HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat. Predominată de locuințe individuale cu precădere la nivel P în etapa inițială. Ulterior, în perioada dezvoltărilor din anii regimului comunist, în zonă au început să se dezvolte unități de locuințe în regim de înălțime P+M, P+E și P+10E. După această dată, în ultimii ani a avut loc și mansardarea sau înălțarea cu încă un etaj a locuințelor din zonă, ajungându-se astfel la până la P+2.

3.2. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în partea central-sudică a municipiului Timișoara, cu acces direct către b-dul 16 decembrie 1989. Are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

Sud: Strada Ciprian Porumbescu
Nord: teren privat
Vest: B-dul. 16 Decembrie 1989
Est: teren privat

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 2891 mp și are ca proprietar pe SC D'ARTEX IMOBILIARE SRL, fiind înscrisă în: CF 404657, NR.TOP 12704.

3.3. Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului

Terenul este ocupat de o construcție tip casă compusă din 2 apartamente și de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

3.4. Circulația

Accesul pe teren se face direct de pe drum asfaltat pe Str. Ciprian Porumbescu, respective Bd-ul 16 Decembrie 1989, atât pietonal, cât și auto.

3.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, pe terenul în studiu se află o serie de construcții tip casă în care în momentul de față își desfășoară activitatea Casa funerară Calea Șagului, o anexă în care își

desfășoară activitatea o spălătorie auto dar și o serie de construcții tip hală din zidărie; parcela este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, unde se poate observa dominația locuințelor individuale P, P+1, P+2, dar și o serie de locuințe colective de tip P+10E. Deasemenea în apropiere se găsesc și clădiri ce adăpostesc diferite funcțiuni precum: birouri, servicii UPC, cazare, restaurant.

3.6. Echiparea tehnico- edilitară

A. ALIMENTARE CU APĂ.

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă.

B. CANALIZARE.

În prezent parcela studiată are instalații de canalizare.

C.ELECTRICE

Terenul aflat în studiu beneficiază de branșament electric.

D.TELEFONIE

În zona studiată se găsesc rețele de telefonie.

3.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este ocupat trei construcții tip casă, o anexă acoperită în care își desfășoară activitatea o spălătorie auto și o serie de cladiri tip hală din zidărie deasemenea există și o suprafață neconstruită minerală și un spatiu vedere de mici dimensiuni

Factori de poluare

Zona nu prezintă factori de poluare.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Dezvoltare urbană

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

- retragerea de minim 9.10 m față de limita nordica de proprietate
- retragerea de min 0.00 m fata de limitata vistica a proprietatii
- retragerea de min 7.60 fata de limita estica a proprietatii
- retragerea de min 1.60 m fata de limitata sudica a proprietatii

- posibilitatea de amenajare a unor locuri de parcare pe suprafața terenului
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei
- respectarea aliniamentelor stradale
- armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului

Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

B-dul. 16 Decembrie 1989 este asfaltat reprezentând o arteră importantă de circulație auto. Circulația bicicletelor este momentan imposibilă.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se pot aloca locuri de parcare plasate la subsol și pe teren.

Circulația pietonală

Circulația pietonală este amenajată pe b-dul. 16 Decembrie 1989 și str. Ciprian Porumbescu.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este mixta-locuire colectivă și funcțiuni complementare. Terenul studiat de pe b-dul. 16 Decembrie 1989 nr. 75, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar SC D'ARTEX IMOBILIARE SRL. Amplasamentul, înregistrat prin CF 404657, nr. top 12704I, cu o suprafață de 2891mp, va fi zonificat astfel:

- zonă alocată construcției – locuinte colective și funcțiuni complementare
- zonă alocată circulației auto, pietonale și parcajelor
- zonă verde

INDICI URBANISTICI	
POT (procent de ocupare a terenului)	Max. 40 % - Locuire colectivă, comerț și servicii
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max. 2.50
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Max. S+P+6E+Er
SUPRAFATA TEREN	2 891 mp

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 b-dul. 16 Decembrie 1898, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe b-dul. 16 Decembrie 1989;
- 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.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul locuirii cu funcțiuni de același fel.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la 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 problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinatati) pentru integrarea fireasca in fondul construit existent.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU