



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 224/DTP/18

STUDIU DE OPORTUNITATE

- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -

Amplasament:	Timisoara, strada Dr. Grigore T. Popa, nr.28
Beneficiar:	SPRING AGENCY SRL TOMONI DOMINICA TOMONI IONEL SCĂRLĂTESCU CRISTIAN CONSTAN SCĂRLĂTESCU LAURA
Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Data:	IULIE 2018



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 224/DTP/18

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	CF nr. 411583, (CF vechi 96721), nr.top.: 2102/2/2; CF nr. 441568, nr.top.: 441568; CF nr. 441569, nr.top.: 441569; Timișoara, str. Dr. Grigore T. Popa nr. 28
Beneficiar	SPRING AGENCY S.R.L. TOMONI DOMNICA TOMONI IONEL SCĂRLĂTESCU CRISTIAN CONSTANTIN SCĂRLĂTESCU LAURA
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	IULIE 2018



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 224/DTP/18

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrișanu Daniela

arh. Negrișanu Răzvan

arh. Izvernari Ramona-Nicoleta

BORDEROU

Piese scrise

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

Certificat de urbanism nr. 1720 din 25.04.2018
Plan de amplasament conform CF.
Extras de carte funciară nr. 411583 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 411583
Extras de carte funciară nr. 441568 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 441568
Extras de carte funciară nr. 441569 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 441569
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație

Piese desenate

Plan de încadrare	01.1.- A
Situația existentă	01.2.- A
Reglementări urbanistice	02.1.- A
Proprietate asupra terenurilor	04.1.- A
Propunere de mobilare	05.1.- A
Studiu cvartal	06.1.- A
Analiza	06.2.- A

Întocmit,
Arh. Izvernari Ramona-Nicoleta

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Dr. Grigore T. Popa, CF 411583, nr.top.2102/2/2 (nr.CF vechi 96721), CF 441568, nr.cad 441568, CF 441569, nr.cad 441569, având o suprafață totală de 7.294 mp, 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 131/2017;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 67/21.02.2017 – Puz “Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare”;

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 88/01.03.2016 - Puz "Parcelare teren și construire locuințe individuale", str. Gr.Dr.T. Popa nr.22;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 219/19.06.2007 – PUD "Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015 – PUZ "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 360/29.07.2008 – PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 405/20.11.2009 – PUZ "Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 411/13.12.2011 – PUZ "Parcelare teren și construire locuințe individuale cu regim de înălțime S(D)+P+1E+M(Er)";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 446/29.11.2005 – PUZ "Ansamblu de locuințe colective", str.Grigore T.Popa nr.53-57;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 489/10.10.2014 – PUZ "Lotizare pentru construire locuințe colective D+P+2E",str.Grigore T.Popa nr.31-35;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

• 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 Aradului (în partea de Vest), la Nord e strada Armoniei și la Sud fiind strada Dr.Grigore T.Popa.

Zona studiată este formată din 3 parcele, parcelele cu nr. CF 411583, nr.top.2102/2/2 (nr.CF vechi 96721), CF 441568, nr.cad 441568, CF 441569, nr.cad 441569 Timișoara, însumând o suprafață totală de 7.294 mp. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - Strada Armoniei
- Sud – Strada Dr. Gr. T Popa
- Est – Terenuri în proprietate privată
- Vest – Calea Aradului

▪ Caracterul zonei

În prezent, două din terenurile studiate au destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții iar terenul cu nr topografic 2102/2/2 are destinația de curți construcții și este ocupat parțial de două construcții ce au ca funcțiuni: birou firma P+1E și atelier de reparații auto parter.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017, aria studiată face parte parțial din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)/(peste P+2) și parțial din zona unităților industriale.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiLc – Zonă industrială restructurabilă -locuințe colective și RIM- Zonă industrială restructurabilă -zonă mixtă.

◦ **Accesibilitate la căi de circulație**

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada: Strada Grigore T. Popa

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 600m și Calea Aradului la vest, la o distanță de 250 m.

Proprietățile sunt la o distanță <100 m de strada Grigore Alexandrescu, care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

◦ **Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor**

Terenurile care fac obiectul documentației sunt proprietate privată, SPRING AGENCY S.R.L., Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scărlătescu Laura, așa cum rezultă din CF nr. 411583, CF 441568, CF 441569, Timișoara, anexate documentației.

Inițiatorii documentației este S.C. SPRING AGENCY S.R.L.

◦ **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. Grigore T. Popa.

◦ **Disfuncționalități**

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

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

◦ **Dezvoltare urbană**

Terenurile se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece sunt în apropiere de o arteră majoră, Calea Aradului, și de o viitoare arteră, respectiv Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiLc – Zonă industrială restructurabilă -locuințe colective și RIM- Zonă industrială restructurabilă - zonă mixtă.

Pe zona constituită de cele 3 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Motivul care stă la baza inițierii PUZ-ului este inserarea pe sit a unor funcțiuni care să întărească caracterul zonei, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Astfel, se propune un procent de ocupare a terenului de 40%, coroborat cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) maxim 2,40. Ținând cont că inelul IV de circulație se află în vecinătatea terenului studiat, se propune ca pe parcelele propuse să se ridice volume similare cu cele ce bordează viitoarea artera. Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus va sustine uniformizarea zonei fiind similar cu regimul de înălțime al PUZ-urilor aprobate pentru parcelele învecinate.

Nord – PUD aprobat prin HCL 219/19.06.2007

Vest – PUZ aprobat prin HCL 67/2017

Est – PUZ aprobat prin HCL 88/01.03.2016

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

- Retragerea de minim 10m față de limita laterală dreapta de proprietate, și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor.
- Limită de implantare 6m față de limita posterioară.
- Retragerea de minim 3m față de limita laterală stanga de proprietate.
- Pastrarea unei distante de minim 10m între clădirile propuse.
- Bordarea cu volume cu un regim de înălțime mai mare pe proprietățile adiacente drumului cu servitute de trecere , și o scădere gradată a regimului de înălțime către strada Grigore T. Popa.
- Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR RiLc, RIM

o **Modernizarea circulației**

Pentru o cât mai bună accesibilitate pe terenul studiat s-a prevăzut realizarea unui drum interior în incintă cu profil de minim 7,50 m, prin intermediul căruia se accesează incinta. Parcajele de la nivelul solului și parcajul subteran se vor accesa de pe drumul cu servitute de trecere cât și de pe strada Grigore T. Popa. În cadrul prezentei documentații s-a ținut cont de drumul cu servitute de trecere de pe latura vestică, care dă în strada Grigore T. Popa. prevăzută înca din cadrul Puz-ului aprobat anterior, Puz aprobat prin HCL nr. 37 din 2017.

o **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 – Locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	7294,00	7294,00	100
Spații verzi	0	1823,50	8.12
Locuinte si functiunii complementare	0	2917,60	28.48
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	2527,90	44.63
Teren cedat pentru constituirea domeniului public	0	25,00	0
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 40% -Locuire + Funcțiuni complementare		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	max 2.4		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	S+P+5E+Er		

o **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 Grigore T. Popa, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Grigore T. Popa;
- 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.

1. 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