



Studiu Aviz de Oportunitate
„CONSTRUIRE OBTINERE PUZ-PUD IMOBIL
LOCUIŢE COLECTIVE S+P+4E SI LOCURI DE PARCARE
Str.Lamaitei nr.32-34.”

**CONSTRUIRE OBTINERE PUZ-PUD IMOBIL
LOCUIŢE COLECTIVE S+P+4E SI LOCURI DE PARCARE**
Str. Lămâiței Nr. 32-34



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **CONSTRUIRE OBTINERE PUZ-PUD IMOBIL
LOCUIŢE COLECTIVE S+P+4E SI LOCURI DE PARCARE
STR.LAMAITEI, NR.32-34,TIMIŞOARA**

Nr. proiect : **4/2018**

Faza : ETAPA 1I **P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

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

Amplasament : CF 443626, NR.TOP 443626

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

Data elaborării : Octombrie 2018



ETAPA 1 de Oportunitate
„ CONSTRUIRE OBTINERE PUZ-PUD IMOBIL
LOCUIŢE COLECTIVE S+P+4E SI LOCURI DE PARCARE
Str.Lamaitei nr.32-34.”

FOAIE DE RESPONSABILITĂŢI

Proiectant general : **S.C. NOD PROJECT S.R.L.**
Şef 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. | REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE | pl. nr. A03 |
| 4. | PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA | pl. nr. A04 |
| 5. | VOLUMETRIE | pl. nr. A05 |

ANEXE

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

**CONSTRUIRE OBTINERE PUZ-PUD IMOBIL
LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E SI LOCURI DE PARCARE
Str. Lămâiței, Nr.32-34 TIMIȘOARA**

I. MEMORIU DE SPECIALITATE

INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Nr. proiect	:	4/2018
Faza	:	P.U.Z
Beneficiar	:	SC D'ARTEX IMOBILIARE SRL
Amplasament	:	Str. Lămâiței, Nr.32-34 TIMISOARA CF 443626, NR.TOP 443626
Proiectant general	:	S.C. NOD PROJECT S.R.L. Șef proiect arh. ALIDEIA CATINCA T. SUCIU
Denumire proiect:		CONSTRUIRE OBTINERE PUZ-PUD IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E SI LOCURI DE PARCARE STR.LAMAITEI, NR.32-34,TIMIȘOARA

Scopul și obiectivele lucrării

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în Timișoara, str. Lamaitei, nr.32-34 TIMISOARA CF 443626, nr. top 6636264, în vederea realizării unor imobile de locuințe colective in regim de înălțime S+P+4E.

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

Țesutul urban existent este compus preponderent din locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime variabil – de la P la P+2E cât și o serie de locuințe colective cu un regim de înălțime ce nu depășește P+4E.

3.2. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în partea sud-vestică a municipiului Timișoara, în proximitatea str.Ardealului și a pieței Flavia. Terenul are o formă regulată și prezintă ca limite definite următoarele:

Sud: Strada Lămâitei și terenuri private

Nord: str.Gheorge Georgescu și terenuri private

Vest: terenuri private

Est: terenuri private

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 2 758 mp și are ca proprietar pe SC D'ARTEX IMOBILIARE SRL, fiind înscrisă în: CF 443626, NR.TOP 443626.

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

Terenul este liber de construcții.

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007**

3.4. Circulația

Având în vedere amplasamentul, accesul auto nu se realizează de pe o arteră majoră de circulație ceea ce nu presupune factori mari de perturbare a accesului în zonă. Singurul element problematic îl reprezintă profilul mic al carosabilului ce nu este destinat circulației pe cele două sensuri din momentul de față. Accesul auto pe teren se face direct de pe Str. Lămâitei acesta fiind asfaltat. Accesul pietonal nu se poate realiza deoarece lipsește zona pietonală aferentă carosabilului (trotuar).

3.5. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul este liber de construcții; parcela este amplasată într-o zonă rezidențială, unde se poate observa dominația locuințelor individuale P, P+1, P+2, dar și o serie de locuințe colective de tip P+4E.

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse locuințe individuale și colective. În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent construite.

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 bransament electric.

D.TELEFONIE

În zona studiată se găsesc rețele de telefonie.

3.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este liber de construcții întreaga suprafață în momentul de față fiind verde. Nu prezintă vegetație cu importanță majoră.

Zona nu prezintă factori de poluare.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Dezvoltare urbană

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- N-V: 9.83 m
- N-E: 7.20 m
- S-E: 8.75 m
- S-V: 39 m
- 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

Str. Lamaitei este asfaltată reprezentând accesul auto principal pe teren.

Circulația bicicletelor este momentan imposibilă.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare sunt alocate 35 locuri de parcare plasate la nivelul terenului

Circulația pietonală

Circulația pietonală se poate realiza în momentul de față doar pe latura opusă terenului – aici existând trotuare amenajate.

Circulația pietonală este amenajată la nivel de parcelă și face legătura între str.Lămâitei și corpul de clădire.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de locuire colectivă. Terenul studiat de pe str. Lamaitei nr. 32-34, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar SC D'ARTEX IMOBILIARE SRL. Amplasamentul, înregistrat prin CF 443626, nr. top 443626, cu o suprafață de 2758mp, va fi zonificat astfel:

- zonă alocată construcției – locuințe colective
- zonă alocată circulației auto, pietonale și parcajelor
- zonă verde

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN ÎN STUDIU	2758mp	100%	2758 mp	100%
CIRCULAȚII, AUTO, PIETONALE	-	-	1962,23 mp	71,14%
PARCARI INVERZITE	-	-	0 mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ	-	-	525.89 mp	
SPATIU VERDE	-	-	839,82 mp	30,45%
INDICI URBANISTICI				
POT (procent de ocupare a terenului)	Max. 19.07 - Locuire colectivă			
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max. 0.91			
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Max. S+P+4E			

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 str. Lamaitei, cu extinderile și branșamentele aferente;

- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe str. Lamaitei;
- 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