

STUDIU DE OPORTUNITATE

- MODIFICARE PARȚIALĂ PUZ APROBAT PRIN HCL NR.360/29.07.2008-

Amplasament:	Timisoara, strada Armoniei, nr. 25
Beneficiar:	S.C.SEDAKO GROUP S.R.L.
Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Data:	IULIE 2018

Pr. nr. 225/ARM/18

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Modificare parțială Puz aprobat prin HCL nr. 360/ 29.07.2008
Amplasament	C.F. nr. 445648, C.F. nr. 445649, C.F. nr. 407988, C.F. nr. 445650 Timisoara
Beneficiar	S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.
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. 225/ARM/18

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Negrișanu Razvan

arh. Șerbănoiu Roxana



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

Pr. nr. 225/ARM/18

BORDEROU

Piese scrise

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

Certificat de urbanism nr. 2756 din 06.07.2018
Plan de amplasament conform CF.
Extras de carte funciară nr. 445648 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 445649 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 407988 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 445650 Timișoara
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație

Piese desenate

Plan de incadrare	01.1-A
Situatia existenta conf. PUZ aprobat	01.2-A
Situatia existenta	01.3-A
Reglementări urbanistice	02.1-A
Proprietatea asupra terenurilor	04.1-A
Propunere de mobilare	05.1-A

Întocmit,
Arh. Negrișanu Daniela

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Armoniei , CF nr. 445648, nr. cad. 445648, C.F. nr. 445649, nr. cad. 445649, C.F. nr. 407988, nr. cad. 407988, C.F. nr. 445650, nr. cad. 445650 Timisoara, în vederea realizării obiectivului “**Modificare parțială Puz aprobat prin HCL nr. 360/ 29.07.2008**”.

Prezentul Studiu de Oportunitate prevede modificarea parțială a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL. nr. 360 din 29.07.2008, cu referire la regimul de înălțime prevăzut în partea nord- vestică a terenului. Condițiile de amplasament, de limită de implantare și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Indicatorii urbanistici sunt modificați, în paralel cu ridicarea regimului de înălțime, în partea nord-vestică propunându-se Dedensificarea terenului (POT și CUT mai mic decât cei prevăzuți în PUZ)

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 139/2007;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL360/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 219/19.06.2007 – PUD "Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 430/30.07.2013 – PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare";
- 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

3.1 Încadrarea în teritoriu

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea de nord a orașului Timișoara, fiind încadrat între Calea Aradului și Calea Lipovei. Situl este localizat la intersecția străzii Grigore Alexandrescu cu strada Armoniei, putând fi accesat de pe două artere principale, atât de pe Calea Aradului, cât și de pe Calea Lipovei.

Din punct de vedere juridic, proprietatea care face obiectul prezentei documentații este constituită din patru parcele, una este alocată viitoarelor construcții C.F. nr. 445648 Timișoara, având o suprafață de 14423 mp, iar celelalte trei, C.F. nr. 445649 Timișoara, C.F. nr. 445650 Timișoara și C.F. nr. 407988 Timișoara, au fost cedate de care S.C. Sedako Group S.R.L. pentru constituirea domeniului public aferent străzii Armonia, respectiv străzii Grigore Alexandrescu. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord- strada Armoniei, zonă rezidențială mixtă (locuire unifamilială cu funcțiuni complementare) și "*Centrul de tranzit în regim de urgență*"
- Sud – teren identificat prin C.F. nr. 444629 Timișoara -ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+9+Er/ S+P+10+Er, parțial autorizate și parțial aflate în curs de autorizare
- Est – strada Grigore Alexandrescu
- Vest– teren identificat prin CF 407540, fiind zonă cu caracter industrial, cu funcțiuni parțiale de depozit materiale de construcții și hală industrială

3.2 Caracterul zonei

Parcela înscrisă în C.F. nr. 445648 Timișoara, având nr. cad. 445648 are o suprafață de 14.423 mp și reprezintă curți construcții în intravilan, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară . Pe acest teren există în prezent clădiri care au făcut parte din fosta platformă industrială I.T.I.A. S.A. (Intreprinderea de Transporturi Internaționale), apoi a societății TRANSCOM S.A., clădiri actualmente parțial dezafectate. Numai una dintre construcții, cea cu funcțiunea de stație de întreținere 700 auto și o suprafață de 2356 mp este menționată în C.F. nr. 445648 Timișoara.

Urmând același demers de reconversie funcțională prin care au trecut majoritatea proprietăților private din proximitate, acest teren a fost urbanizat în anul 2008 printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008 (PUZ asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 și activat prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018). Ulterior, prin Autorizația de Demolare nr. 147 din 05.02.2018, a fost prevăzută

desființarea clădirilor și platformelor existente pe teren, lucrare aflată în prezent în curs de execuție. Prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 a fost autorizată construirea pe parcela înscrisă în C.F. nr. 445648 Timișoara, a două corpuri de clădire, aflate în curs de execuție, care reprezintă prima etapă de construire din cadrul unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare.

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

3.3 Accesibilitate la căi de circulație

Terenul înscris în C.F. nr. 445648 Timișoara, care face obiectul prezentei documentații, este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din 2 străzi: Strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu (care va deveni inelul IV de circulație Timișoara). Aceste două străzi conectează terenul cu importante căi de circulație: Calea Aradului și Calea Lipovei.

3.4 Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul înscris în C.F. nr. 445648 Timișoara este proprietate privată, S.C. SEDAKO GROUP S.R.L., iar celelalte terenuri sunt în proprietatea Municipiului Timișoara așa cum rezultă din C.F. nr. 445649, C.F. nr. 445650, C.F. nr. 407988 Timișoara, fiind cedate de care S.C. Sedako Group S.R.L. pentru constituirea domeniului public. Inițiatorul documentației este proprietarul S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.

3.5 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. Armoniei.

Pe teren au existat o LEA 20kV (pe str. Armoniei), un post de transformare și Les20kV (ambele pe terenul care face obiectul documentației), care au avut restricții în ceea ce privește implantarea construcțiilor în proximitatea lor. Documentația tehnică întocmită de Sedako Group S.R.L., autorizată prin A.C. nr. 229 din 22.02.2018 (autorizație atașată prezentei documentații), a vizat pe de o parte îngroparea LEA 20 kV existentă pe str. Armoniei și pe de altă parte mutarea Postului de transformare de pe terenul proprietate privată pe terenul devenit proprietate publică, aferent profilului stradal Armoniei.

3.6 Disfuncționalități

Fiind o zona recent construită, există în mod inerent câteva disfuncționalități la nivel urban:

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană, care a generat un țesut urban pe alocuri neomogen;

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Dezvoltare urbană

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiată, deoarece se află la intersecția a două artere de circulație, strada Armoniei și Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timisoara.

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.

Terenul (care a fost ulterior dezmembrat, rezultând CF-urile) a fost urbanizat în anul 2008 printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008 (PUZ asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017) cu denumirea "Locuințe colective și funcțiuni complementare".

Prezenta documentație are ca obiect modificarea parțială a PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008, vizând schimbarea regimului de înălțime pentru zona reglementată prin S+P+6E+Er. Motivul care stă la baza inițierii PUZ-ului este dedesificarea sitului, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Astfel, se propune reducerea procentului de ocupare a terenului de la 50% (cat era prevăzut în PUZ-ul inițial- pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare), la 40%, coroborat cu reducerea coeficientului de utilizare al terenului (CUT) la maxim 3.

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

- Retragerea de minim 10m față de limitele laterală și posterioară de proprietate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Respectarea aliniamentului dinspre strada Armoniei, generat de corpul de clădire B, autorizat în prima etapă a proiectului, prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 printr-o retragere de 6 m față de limita de proprietate;

4.2 Modernizarea circulației

Respectând prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008, pentru o cat mai buna accesibilitate pe terenul studiat, în etapa 1 de construcție autorizată prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018, respectiv prin documentația aflată în curs de autorizare care vizează etapa 2 de construcție, s-a prevăzut realizarea unui drum interior cu profil de minim 12 m, care face legătura între strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu. Incinta este astfel deservită de două accese auto, de pe Str. Armoniei, respectiv Str. Grigore Alexandrescu și cu un drum interior de incintă, prin intermediul căruia se accesează parcajele de la nivelul solului și parcajul subteran. În cadrul prezentei documentații s-a ținut cont de lărgirea prospectului de la strada Armoniei, prevăzută înca din cadrul Puz-ului aprobat anterior, Puz aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008.

4.3 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 conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008 (mp)	%	Situație propusă mp	%
Teren studiat	15201	100 %	14 423	100 %
Zona cai de circulație-drumuri	237	3.27 %	-	-
Zona ocupată cu locuințe colective și funcțiuni complementare	6080/7600	max 40/50 %	5769.20	40 %
Zona spații verzi și zone de recreere	min 2500	min 10% min.2mp/ locuitor	2163.45	15 %
Zona parcare/ Circulații auto și pietonale - incintă	max 2150		6490.35	45 %
	Situație existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008		Situație propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+6E+Er		maxim S+P+8E+Er	
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)	maxim 50%		maxim 40%	
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 3.5		maxim 3	
H cornișă			maxim 32 m	

4.4 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 Armoniei, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Armoniei;
- 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.

5. 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