

STUDIU DE OPORTUNITATE

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
RESTAURARE SI EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA S+P (RUINA)
REZULTAND CLADIRE IN REGIM S+P+2E+M (PE DOUA NIVELE)
FUNCTIUNI: S-RESTAURANT/DEPOZITARE; P-SPATII COMERCIALE;
ET. 1,2, M - APARTAMENTE**

Amplasament:	Timisoara, str. Eugeniu de Savoya nr. 16
Beneficiar:	S.C. IMOBILIARE C16 S.R.L.
Faza:	PUZ- ETAPA 1 STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Data:	IUNIE 2018
Pr. nr.	1/2018

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru RESTAURARE SI EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA S+P (RUINA) REZULTAND CLADIRE IN REGIM S+P+2E+M (PE DOUA NIVELE) FUNCTIUNI: S-RESTAURANT/DEPOZITARE; P-SPATII COMERCIALE; ET. 1,2, M - APARTAMENTE
Amplasament	Timisoara, str. eugeniu de Savoya nr. 16 judetul Timis CF nr. 421478 (CF vechi 115), nr. Top.: 304
Beneficiar	S.C. IMOBILIARE C16 S.R.L.
Proiectant general	S.C. EURODESIGN SOLUTION & CONSULTING S.R.L. Timisoara, Str. Marasestinr. 7, ap. 6 arh. Pietro Polizzi
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborării	IUNIE 2018
Pr. nr.	1/2018

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general/ Urbanism S.C. EURODESIGN SOLUTION & CONSULTING S.R.L.

arh. Pietro Polizzi

arh. Lucian Bot

BORDEROU

Piese scrise

Cerere

Foaie de titlu

Foaie de capăt

Lista și semnăturile proiectanților

Borderou

Memoriu de specialitate

Certificat de urbanism nr. 3166 din 28.07.2016

Extras de carte funciară nr. 437386 Timisoara

Plan de situatie - suport topografic

Piese desenate

1 - Plan de încadrare în zonă / Plan de situație

2 - Releveu initial si extras PUG

3 - Situatia existenta

4 - Reglementari urbanistice

5 - Planuri propuneri

6 - Planuri propuneri si sectiuni

7 - Perspective volumetrice – varianta 1

8 - Perspective volumetrice – varianta 2

Întocmit,

Arh. Lucian Bot

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenul situat în mun. Timișoara, strada Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlau) nr. 16, CF nr. 421478, nr. Top.: 304, în vederea realizării obiectivului “”.

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Timișoara, în centrul istoric - cartierul Cetate. Terenul studiat este proprietate privată.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații are suprafața de 465 mp.

Prin prezentul studiu urbanistic 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 construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea parcelei în corelare cu cadrul construit existent. Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

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;

RLU aferent PUG Timișoara;

PUZ Cartier Cetate 1998;

RGU, aprobat prin HG 525/1996 republicat;

HCL Timiș nr. 87/2004 și nr. 115/2008 privind indicatorii teritoriali obligatorii;

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000;

HCL 140/2011 modificată și completată prin HCL 138/2012;

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației;

Legea 350/2001 actualizată;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Ordinul nr. 2701/2010.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Evoluția zonei

Zona care găzduiește situl în cauză se află amplasată în centrul istoric al orașului Timișoara, respectiv în cadrul Cartierului Cetate. Imobilul, amplasat la intersecția străzilor Eugeniu de Savoya și Emanoil Ungureanu, se dezvoltă pe cele două fronturi stradale, beneficiind de o foarte bună vizibilitate. Volumul clădirii, închizând colțul, ocupă în totalitate parcela de 465 mp, lăsând loc unei curți de lumină de 20 mp, ceea ce indică un P.O.T. de 95.7%. Accesul direct din stradă, la cota

parterului, faciliteaza functiunile comerciale. Cladirea semnalata inca din 1749 se regaseste in planul impartirii interioare a cetatii Timisoarei din 1758, punand in evidenta forma sa care a dainuit neschimbata pana astazi. Regimul de inaltime S+P+1E caracteristic caselor burgheze din acesta parte a cetatii se integreaza dificil in actualul fond al ambelor strazi, vecinatatile avand inaltime mai mari, drept care in propunera de fata regimul de inaltime al imobilului creste la S+P+2E+M, aliniindu-se la cornisa imobilului cu o fatada de pe strada E. de Savoya si care are adresa pe strada V. Alecsandri nr. 7.

3.2. Încadrarea în teritoriu

Situl care face obiectul prezentului P.U.Z., se afla amplasat in centrul istoric al municipiului Timisoara, avand ca vecinatati Piata Unirii la nord, si Piata Libertatii la sud, dupa cum se mai pot semnala ca puncte de interes major vecinatatea cu Palatul de Justitie la vest si Spitalul Militar la est. Imobilul propus va fi accesibil de-a lungul strazii Eugeniu de Savoya care are cap de perspectiva Spitalului Militar dupa cum si de-a lungul strazii E. Ungureanu care leaga strada Gh. Lazar de piata Libertatii.

3.3. Caracterul zonei

Terenul studiat face parte dintr-un cvartal al centrului istoric – parcele de colt. Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit , parcela studiată face parte din zona centrala. Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona populata de cladiri de locuinte cu parter comercial. La nivelul trotuarului se gasesc obiective comerciale, show-room-uri, birouri si servicii.

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu exista vegetatie (copaci, pomi) care necesita a fi pastrate sau protejate. Terenul, initial plan, prezinta la ora actuala cavitati rezultate din subsolul cladirii initiale, cat si din sapaturi facute pentru fundatii de catre fostul proprietar.

Situl, la fel ca intreg orasul Timisoara, face parte, din punct de vedere geomorfologic, din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carei geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocii de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri, si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitice se afla la 1400-1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c=0.7\text{sec.}$, a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0=3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.20g$. Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 la 0.700m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- a) temperatura aerului:
 - media lunara maxima :+21-22 °C in iulie, august
 - media lunara minima:-1-2°C in ianuarie
 - maxima absoluta: +40°C in 16.08.1952
 - minima absoluta: -29.2°C in 13.02.1935

b) precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm
- media anuala: 600-700mm
- cantitatea maxima in 24h:100mm in 01.06.1915

c) vantul:

- directii predominante: N-S 16% si E-V 13% (vezi studiul geotehnic anexat documentatiei)

3.4. Accesibilitate la căi de circulație

Circulatia (pietonala) se desfasoara pe cele doua strazi adiacente coltului format de imobil (strada Eugeniu de Savoya si strada E. Ungureanu). In momentul de fata, vehiculele nu au acces pe niciuna din aceste strazi, circulatia fiind strict pietonala. In aceste conditii problema parcarilor este nerezolvata, si de fapt imposibil de rezolvat pe parcela, avand in vedere tipologia cladirilor existente.

Din acest motiv, la nivelul Primariei Timisoara s-ar impune luarea unor decizii pentru dotarea orasului cu o serie de parcuri subterane menite sa dreneze vehiculele, redand centrului istoric caracterul sau pietonal si comercial.

3.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată a SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL (cota 90%) si SC PIR-POOLIDROESSE ROMANIA SA (cota 10%) cu drept de superficie in favoarea SC IMOBILIARE C16 SRL, asa cum rezultă din extrasul de Carte Funciara, anexat documentației.

In prezent pe parcela se afla o ruina in regim S+P partial restul de teren fiind excavat la nivelul subsolului si nesistematizat – ramas in acest stadiu din anul 2006.

3.6. 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 strazile adiacente.

Parcela nu este bransata/racordata la nici o utilitate publica.

3.7. Disfuncționalități

Situatia actuala este total dezagreabila din punct de vedere estetic, ambiental, urbanistic etc. si chiar periculoasa, atat pentru pietoni cat si pentru vecinatati.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit, terenul studiat face parte din Zona Centrala – Cartierul Cetate.

Pornind de la premisele documentatiilor mai sus amintite pe teren se propune realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte - locuire colectiva /spatii comerciale/alimentatie publica, prin extinderea si consolidarea ruinei existente si integrarea sa in noua cladire.

4.1. Dezvoltare urbană

In urma consultarii cu clientul s-a elaborat o tema de proiectare definind functiunile cuprinse in noua investitie:

-subsolul: -un spatiu comercial de tip „alimentatie publica” dotat cu bar, depozit, vestiar si grup sanitar

- un spatiu de depozitare deservind comertului de la parter

-parter: -doua spatii comerciale cu acces din cele doua strazi adiacente
-acces scara locatari
-acces subsol cafe-bar

-etaj 1: -apartamente (locuinte)

-etaj 2: -apartamente (locuinte)

-mansarda: -apartamente tip duplex (locuinte)

Zona din care face parte obiectul proiectului de fata se afla in zona centrala, protejata, regasita in P.U.G., sub numele U.T.R.1..

Funciunea dominanta a zonei este data de institutiile publice si serviciile existente: administratie publica, comert, invatamant, cultura, spatii verzi, etc.. Funciunile complementare admise ale zonei sunt retelele tehnico-edilitare ce deservesc zona si constructiile aferente, precum si caile de comunicatie existente.

Conform P.U.G. in zona centrala „C” printre alte functiuni admise se afla si cele trei functiuni gazduite de imobilul care face obiectul proiectului. Acestea se regasesc in lista de functiuni existente din P.U.G.(vezi mai jos) si sunt evidentiata in „bold”

In subzona C2 sunt admise :

-institutiile servicii si echipamente publice

-lacasuri de cult

-sedii firme, servicii pentru interprinderi, activitati de proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc.)

-banci finante , credit

-servicii sociale, colective si personale

-sedii partide, O.N.G.

-comert cu amanuntul

-alimentatie publica: restaurante, cafenele, cofetarii, patiserii, baruri, etc.

-hotel, pensiuni, agentii de turism

-invatamant, cultura, informatii

-locuire

-parcaje, parking-uri, garaje colective

-spatii publice plantate

Conform P.U.Z. Cetate elaborat in 1998 Cartierul Cetate are statutul de „zona urbanistica protejata”. Ea constituie un ansamblu urban coerent conceput si realizat in mod unitar in sec.18.

Cartierul este organizat in interiorul vechilor fortificatii ale cetatii Timisoarei (actualmente primul inel de circulatie) pe principiul caroiului ortogonal cu orientare N-S si E-V al strazilor. Astfel s-au realizat cvartale parcelate intens construite.

Acest ansamblu constituie o unitate urbanistica distincta a carei valoare culturala este mai mare, ca ansamblu decat valoarea fiecărei cladiri luata in parte.

Datorita stratificarii diverselor etape de interventii pe structura initiale, intreg ansamblul rezervatiei are o valoare documentara si istorica remarcabila, in prezent insuficient cunoscuta si cercetata.

De mentionat ca interventiile facute in tesutul urban, pana la aparitia cladirilor din beton armat sau otel, au pastrat scara arhitecturala a ansamblului urbanistic, chiar daca s-au realizat la regimuri de inaltime importante. In schimb, interventiile mai noi(dupa al doilea Razboi Mondial) au respectat ararereori scara urbana a ansamblului si au fost executate cu materiale de finisaj de proasta calitate si straine zonei.

Zona Cartierului Cetate isi mentine coerenta compositionala , inasa este profund afectata de politica inerta sau ostila din perioada ultimilor 50 de ani in ceea ce priveste intretinerea fondului construit existent sau functionalizarea lui.

Acest lucru face ca in prezent sa fie absolut necesara o politica intensa de recuperare si consolidare stucturala a fondului construit, care sa fie corelata in ansamblu prin regulamentul de urbanism.

Recomandarile pe care documentatia P.U.Z. le face, se refera de o maniera generala la structura traditionala a cladirilor din zona (bolti de caramida, zidarie portanta, plansee de lemn, traverse metalice, etc.) la fatadele uniform ritmate cu ancadramente la ferestre si porti, asize orizontale, bosaje, cornise, cat si invelitorile din tigla ceramica simpla (pe sarpanta de lemn), care toate impreuna definesc caracterul specific cartierului.

Punctual, se fac referiri la imobilul aflat la adresa din proiect unde se recomanda consolidarea structurii, refacerea sarpantei si a invelitorii si restaurarea curtii interioare.

Proiectul de fata, tinand cont de parametrii din tema si de faptul ca in urma unor sapaturi in sit s-a descoperit o fantana datand din sec XVIII (declarata monument) isi propune mai mult decat atat si anume demontarea partii construite existente, cu recuperarea elementelor pretioase (coloane de fonta, piese de piatra, etc.) care urmeaza a fi reintegrate in cladirea care va fi extinsa pe verticala in regim de inaltime S+P+2E+M, preluand aliniamentul cornisei strazii Eugeniu de Savoya. De asemenea, in urma consultarilor cu persoane avizate din cadrul Directiei pentru Cultura a Judetului Timis, imobilul propus, prin solutia arhitecturala aleasa, va pune in valoare fantana-monument, descoperita pe santier.

4.2. Modernizarea circulației

Pe strazile adiacente este permisa doar circulatia pietonala. Accesul vehiculelor va fi permis doar ocazional si intre anumite ore (furgonete de aprovizionare) si in cazuri de forta majora (salvari, masini de pompieri, etc.)

4.3. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere edilitar, intreaga zona este echipata cu retele de transport de energie electrica, retele de telecomunicatie, retele de termoficare, retele de alimentare cu gaz, retele de distributie a apei potabile si retele de canalizare. Acestea din urma, se afla amplasate la o cota de -5.50 m in toata zona centrala a orasului, ceea ce permite functionalizarea fara probleme a subsolurilor. Pentru deservirea edilitară a imobilului propus prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitare:

- bransarea/racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă;
- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, existentă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, si fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă bransarea obiectivului 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. ZONIFICARE FUNCTIONALA –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunile propuse pentru parcela studiată sunt: locuinte colective, comerț/servicii și alimentație publică. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor ;
- zona alocată circulațiilor;
- zona verde.

Bilanț teritorial

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT	%	PROPUS	%
SUPRAFATA TOTALA	465,50 mp	100	465,50 mp	100
TEREN NEAMENAJAT	358,50 mp	77,02	0	
SUPRAFATA CONSTRUCTII	107,00 mp	22,98	413,55mp	88,84
SUPRAFETE PIETONALE	0		28,70 mp	6,16
SPATII VERZI	0		23,25 mp	5

Indici urbanistici:

POT=88,84%;

CUT locuire=5,47;

Regim de înălțime: S+P+2E+M.

6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Configurarea parcelei conform soluției prezentate va îmbunătăți calitatea vieții din punct de vedere social, economic și cultural prin faptul că asigură funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare.

Investiția aduce un număr de 19 de noi rezidenți.

Principalele efecte anticipate sunt:

- stimularea dezvoltării echilibrate și durabile a parcelei studiate în cadrul zonei centrale;
- menținerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio economică prin revitalizarea locuirii în zona centrală;
- realizarea unei structuri adaptată necesităților din zonă, în acord cu principiile de conservare și protective a resurselor.

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

În vederea implementării investițiilor propuse pentru zona studiată este necesară alocarea unor sume estimative pentru categoriile de obiective.

7.1. Costuri suportate de investitorii privați.

Costurile vor fi suportate de către beneficiarul lucrării (investitor privat):

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;

- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea imobilului;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării circulației pietonale;
- costurile legate de amenajarea spațiului verde;

7.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Autoritățile publice locale nu reprezintă sursa de finanțare, toate costurile fiind suportate de beneficiar.

8. 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. Lucian Bot

Specialist RUR
Arh. Pietro Polizzi