

STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE, realizare de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, Calea Sagului, Nr. 100, Timisoara, Jud. Timis

Adresă: CALEA SAGULUI, NR. 100, TIMISOARA, JUD. TIMIS, ROMÂNIA

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

STUDIU DE OPORTUNITATE

ADRESA: Calea Sagului, Nr. 100, Timisoara, Jud. Timis, România

BENEFICIAR:

SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

HBRO S.R.L.

Str. Agricultorilor 1107, Com. Sangeorgiu de Mures, Sat Sangeorgiu de Mures, Romania.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

PFI CATALIN VASILE ONCESCU – ACTIVITATI URBANISM

DATA:

01.2019

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

PROIECTANTI URBANISM:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VALUSESCU

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Incadrare in zona
02. Plan Incadrare in PUG /P.U.Z.
03. Plan Topografic Cadastral Sc. 1:500
04. Analiza Situatiei existente Sc. 1:500
05. Plan Reglementari Urbanistice - Concept propus Sc. 1:500

STUDIU DE OPORTUNITATE

Memoriu Tehnic Explicativ

CUPRINS

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul P.U.Z.
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG/P.U.Z.-uri aprobate
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 4.1 Strategie de dezvoltare urbană
- 4.2 Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 4.3 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 4.4 Categoriile de costuri

CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE**, realizare de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, Calea Sagului, Nr. 100, Timisoara, Jud. Timis – întocmire P.U.Z.

Beneficiar: SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

Proiectant general: HBRO S.R.L. Str. Agricultorilor 1107, Com. Sangeorgiu de Mures, Sat Sangeorgiu de Mures, Romania.

Proiectant de specialitate: PFI Catalin Vasile Oncescu – activitati urbanism

Faza: Studiu de Oportunitate

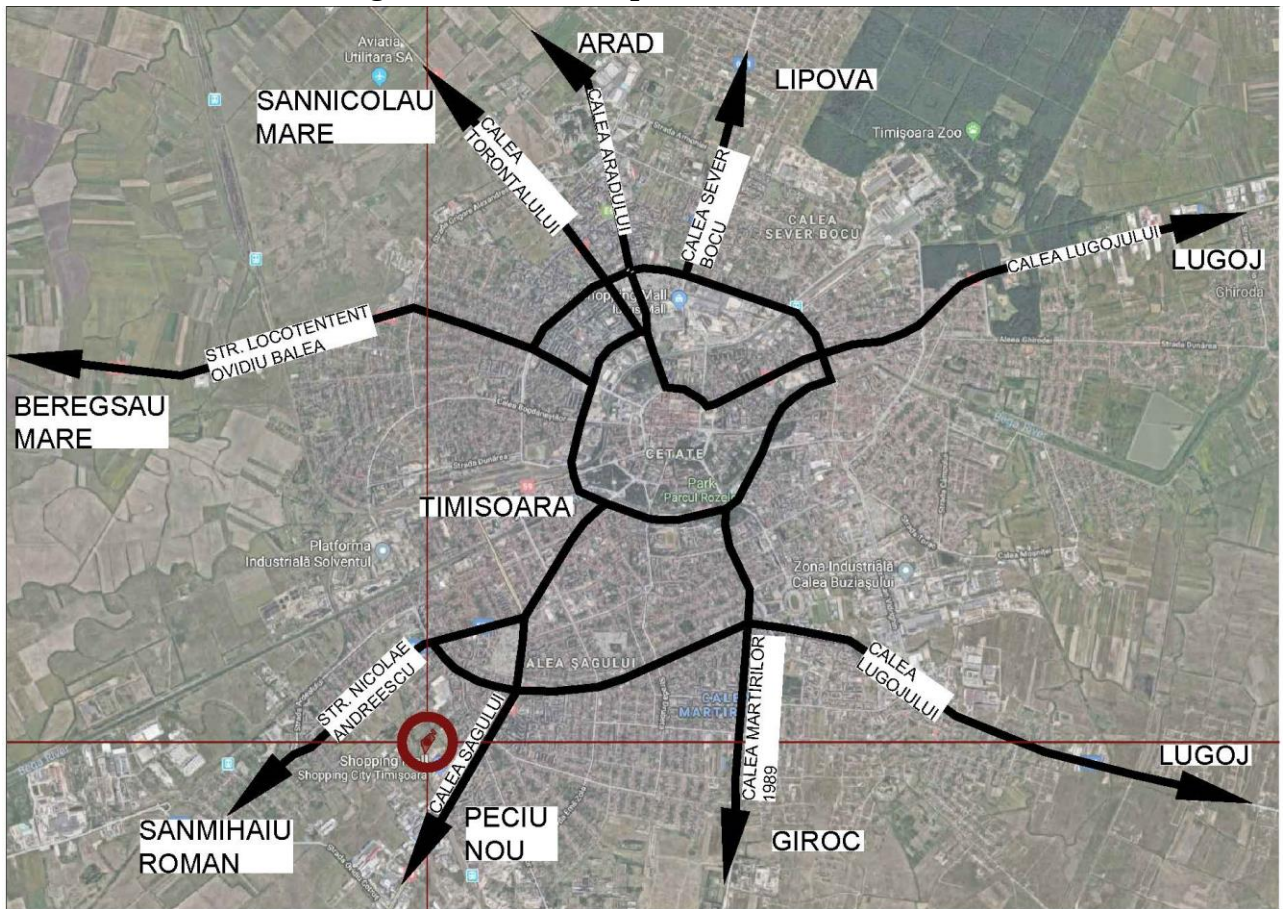
Data: 12. 2018

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului.

Terenurile in suprafata de 15006.00 mp conform actelor, sunt situate in intravilan și au destinația de curti-constructii. Se propune amenajarea unei zone mixte de locuinte colective si functiuni conexe, realizare de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, pe terenurile formate din:

- Nr. Cadastral 442756 - Suprafață teren = 13714.00 mp
- Nr. Cadastral 441120 - Suprafață teren = 1292.00 mp

Imaginea 1 Situaarea proiectului în Timisoara



Sursa: GoogleMaps

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Zona studiata este formata din mai multe proprietăți și este situata în zona de sud-vest a orasului Timisoara, excentric, in noua zona de dezvoltare a acestuia cu acces din Calea Sagului - Drumului National 59. Terenul este în suprafată de aproximativ 15006.00 mp conform actelor, cu o formă regulata.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Suprafata teren investitie: 15006.00 mp

Terenul este proprietatea SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L. conform:

- Act de dezlipire autentificat cu incheierea nr. 320 din 11.02.2016;
- Act de dezlipire autentificat cu incheierea nr. 448 din 26.06.2018.

Vecinatati teren Nr. Cad. 442756:

Nord – Nr. cad. 442500, SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.;

Sud Est – Nr. cad. 441327, DEDEMAN S.R.L.;

Sud Vest – Nr. cad. 443024, SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

Vecinatati teren Nr. Cad. 441120:

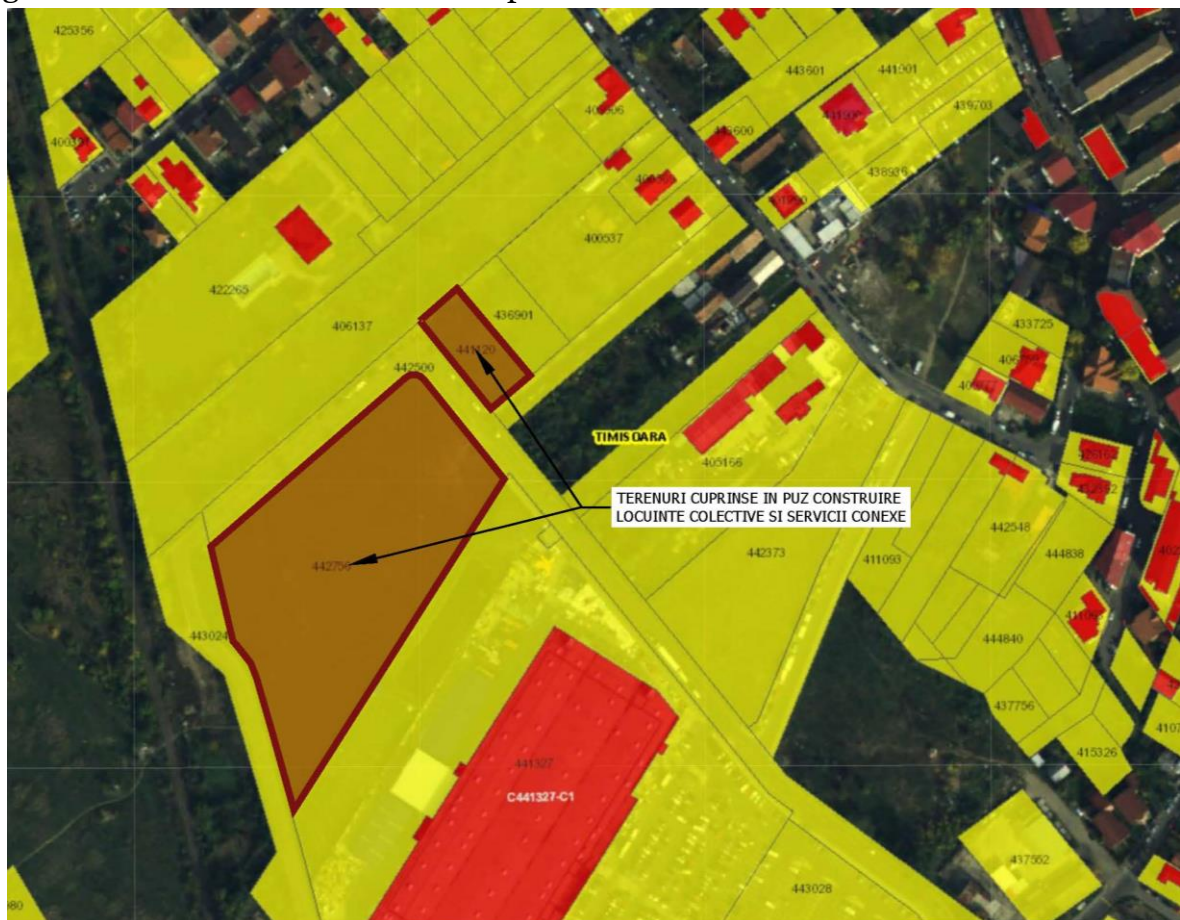
Nord Est – Nr. cad. 436901, XXXXXX, proprietate privata;

Nord Vest – Nr. cad. 406137, proprietate privata;

Sud Est – Nr. cad. 442501, XXXXXX, proprietate privata;

Sud Vest – Nr. cad. 442500, SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

Imaginea 2 Vecinatati terenuri studiate prin P.U.Z.



Categoria de folosință a terenurilor

Terenurile sunt înscrise în categoria de folosință „curți construcții” și sunt libere de corpuri de clădire la momentul elaborării prezentei documentații. Terenurile sunt slab utilizate din punct de vedere al indicatorilor urbanistici și pot permite construcții existente.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia Studiu de Oportunitate/P.U.Z., se propune stabilirea condițiilor de amenajare a unei zone mixte cu locuinte colective si functiuni conexe. In vederea realizarii investitiei vor fi necesare si lucrari conexe, precum amenajarea incintei cu circulatii carosabile si pietonale, amenajarea cu parcare la sol sau pe acoperisul cladirii, amenajarea spatiilor verzi, bransarea la utilitati sau redimensionarea acestora daca va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna functionare a ansamblului daca va fi cazul.

Pentru investitia amintita a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 36/08.01.2019 de catre Primaria Timisoara.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Timisoara.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spatiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni conexe.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orasului, studii de trafic, studii geotehnice etc.).

- Planul Urbanistic General al orasului Timisoara in curs de elaborare;
- Strategia de dezvoltare integrată a polului de crestere Timisoara;
- Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara;
- Starea economica, sociala si de mediu a Municipiului Timisoara in anul 2018;
- Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, Memoriu general de urbanism, regulament local de urbanism;
- P.U.Z. „Dezvoltare zona mixta comert si servicii – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta” aprobat prin HCL nr. 537 din 22.10.2013;
- P.U.Z. „Zona sportiva si de agrement Calea Sagului” aprobat prin H.C.L. 252 din 20.12.2016.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu Studiul de Oportunitate/P.U.Z.

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul P.U.Z.-ului ulterior.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- Actualizare topografică a imobilului și a zonei adiacente;
- Studiu geotehnic.

Legislație aplicabilă :

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Polul de creștere Timișoara este situat la intersecția paralelei de $45^{\circ}47'$ latitudine nordică, cu meridianul de $21^{\circ}17'$ longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de Polul Nord și de Ecuator, și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale. Poziția geografică îi conferă orașului elemente specifice de potențial natural și antropic, accentuându-i personalitatea, și influențează relațiile sale cu celelalte orașe din România și cu principalii poli urbani ai continentului european. Astfel, municipiul Timișoara se află la mai puțin de 700 km distanță de 15 capitale europene, prin interacțiunea cu care poate fi stimulată dezvoltarea sa social-economică.

Localizat în partea de sud-est a Bazinului Panonic, într-o poziție de amplă convergență și penetrație europeană, municipiul Timișoara este deservit, în principal, de două drumuri de importanță europeană, E 70 (DN 6 și DN 59) care traversează zece țări (din Spania până în Georgia, intră în țară dinspre Serbia și face legătura cu sudul țării și cu capitala București) și E 671 (DN 69), care străbate vestul țării, de la nord la sud, trecând prin Timișoara și asigură legătura cu Ungaria, respectiv Europa Centrală. Polul de creștere Timișoara dispune și de un aeroport internațional, al treilea ca importanță pe plan național. Acesta asigură traficul de persoane și de mărfuri, având legături regulate spre București, München, Londra, Treviso/Veneția, Roma, Paris-Beauvais, Dortmund, Madrid, Barcelona, Valencia, Bologna, Stuttgart, Verona, precum și destinații charter, de vacanță (Zakynthos, Skiatos, Heraklion, Antalya ș.a.).

Orașul reprezintă, totodată, un important nod feroviar, la convergența a 12 magistrale și linii principale de cale ferată, dintre care se disting, prin traficul derulat, cele spre București, Arad, Budapesta și Belgrad. Municipiul Timișoara, cu cele 4 stații feroviare Timișoara Nord, Timișoara Est, Timișoara Sud și Timișoara Vest, este cel mai important nod de cale ferată din partea de vest a țării.

Timișoara se află pe traseul coridorului de transport paneuropean nr. IV - rutier și feroviar și fluvial, parțial reconfigurat de C.E. și redenumit Coridorul Rin-Dunăre (Constanța/Sulina – București – Timișoara/Arad - Budapesta – Viena – Linz – Frankfurt pe Main/Strasbourg). Pe teritoriul țării noastre, Coridorul IV rutier este în prezent în construcție. Sectorul de autostradă Timișoara – Arad a fost dat în folosință în cursul anului 2012, sectoarele Nădlac – Arad și Timișoara – Lugoj în anul 2015, iar sectorul Lugoj – Deva este în fază de finalizare/construcție, în funcție de secțiune.

Avantajele create prin poziția favorabilă sunt amplificate și de posibilitatea accesului, prin intermediul Canalului Bega, la coridorul nr. VII de transport paneuropean (navigabil), Dunăre – Main – Rhin, diagonală fluvială ce leagă nord-vestul de sud-estul Europei (Marea Nordului de Marea Neagră). În acest context, se explică și inițiativa administrațiilor publice municipale și județene de a reactiva circulația pe acest canal, exploatat comercial până la mijlocul secolului XX (1954).

La nivel național, situat la 571 km de capitala țării – București - municipiul Timișoara, reședința Județului Timiș, este cel mai mare oraș din partea de vest a României, cu o populație stabilă, la 01.01.2014, de 333.650 locuitori (insse.ro, 2015), reprezentând 45,06%

din populația Județului Timiș, 18,43% din populația Regiunii Vest și 1,68% din populația totală a țării.

Timișoara polarizează în prezent peste 80% din cifra de afaceri a județului și peste 30% din cea a regiunii. Serviciile financiar-bancare, centrele comerciale cele mai mari sunt situate în municipiu. În Timișoara sunt concentrate instituțiile culturale mari (teatre, opera, filarmonica, muzee, galerii), dar și opt universități renumite (peste 50.000 studenți).

Terenurile pe care se dorește realizarea investiției au făcut parte din fosta zona industrială Dermatina care a suferit o conversie funcțională.

Dermatina a fost înființată în anul 1934, având ca obiect de activitate fabricarea de materiale de slefuit pe suport. În anul 1954, întreprinderea a adaptat utilajele pentru fabricarea pielii artificiale. De-a lungul anilor, gama s-a diversificat, producându-se înlocuitori de piele pentru marochinarie și tapiterie, fete de masă, manșuri de protecție și multe altele.

În anul 2013 a fost aprobată o documentație de urbanism de tip P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) care propunea dezvoltarea unei zone mixte de comerț și servicii prin care se dorea îmbunătățirea imaginii zonei și crearea unui pol de interes pentru locuitorii zonei. În urma acestui proiect au fost construite Centrul Comercial Shopping City Timișoara, Hypermarket-ul Carrefour, Dedeman.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în Municipiul Timișoara, în zona de sud-vest a acestuia, cu acces la drumul principal de legătură ce traversează orașul Calea Sagului – DN 59.

Terenurile studiate prin prezenta documentație se învecinează cu o zonă de locuințe și cu centrul comercial Shopping City Timișoara, Hypermarket-ul Carrefour și magazinul Dedeman.

Imaginea 3 Imagine situație existentă



Sursa: GoogleMaps

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Populația Timișoarei și a localităților apropiate dispun de un potențial natural cu favorabilitate medie, pe care au știut însă să îl gospodărească eficient pentru a-și spori șansele de afirmare social-economică.

Municipiul Timișoara este așezat în sud-estul Câmpiei Tisei, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri favorabile traversării întinselor mlaștini formate de apele întrepătrunse ale celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvară, suprafața câmpiei subsidente dintre câmpiile mai înalte ale Buziașului (SE) și Vingăi (NE). Privit în ansamblu, relieful este de o remarcabilă monotonie, cu altitudini de 87-110 m, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). Numai partea de nord-est a arealului, care pătrunde în Câmpia Vingăi, este mai înaltă (până la 150 m) și mai fragmentată (2-25m).

Relief

Relieful teritoriului administrativ al Polului de creștere Timișoara este cuprins în cea mai mare parte în *Câmpia Timișoarei*, cu următoarele subunități:

- Câmpia înaltă Giarmata Vii – Dumbrăvița, în nord și nord-est, cu înălțimea medie de 100m;
- Câmpia joasă a Torontalului în partea de nord-vest, cu înălțimea medie de 88 m;
- Câmpia aluvionară a Begheiului în partea de est, cu altitudinea medie de 90-95 m și soluri nisipoase, argilo-lutoase, afectate de gleizare;
- Câmpia joasă Timiș-Bega, reprezentând cumpăna de ape dintre cele două râuri, ale cărei cote scad pe direcție nord-est – sud-vest, de la 96 la 90 m.

Hidrografie

Teritoriul dispune de o bogată *rețea hidrografică*, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor Bega și Timiș, celelalte râuri seacă adesea în timpul verii. Principalul curs de apă este Bega, cel mai sudic afluent al Tisei. Izvorând din Munții Poiana Ruscă, Bega este canalizată, iar de la Timișoara până la vărsare a fost amenajată pentru navigație (115 km). Canalul Bega a fost construit între anii 1728 și 1760, dar amenajarea lui definitivă s-a făcut mai târziu. Dubla interconexiune Timiș – Bega incluzând Nodul Hidrotehnic Coștei, Nodul Hidrotehnic Topolovăț, canalul de alimentare Timiș - Bega, respectiv Canalul de descărcare Bega - Timiș, creează premisele necesare regularizării debitelor în secțiunea Timișoara, astfel încât prin funcționarea optimă a acestora să nu existe problema inundării municipiului. Cele două proiecte, respectiv “Punerea în siguranță a nodului hidrotehnic de la Coștei” și “Punerea în siguranță a nodului hidrotehnic Sînmihaiu Roman”, inițiate de către

Direcția Apele Române Banat, prevăd reabilitarea celor două noduri hidrotehnice și, implicit, un grad mai mare de asigurare a municipiului împotriva riscurilor de inundație.

Din punct de vedere al apelor subterane, se poate constata că pânza freatică a Timișoarei se găsește la o adâncime ce variază între 0,5 - 4 m. Pânzele de adâncime cresc numeric, de la nord la sud, de la 4 la 9 m - până la 80 m adâncime - și conțin apă potabilă, asigurând astfel o parte din cerințele necesare consumului urban. Apar, de asemenea, ape de mare adâncime, captate în Piața Unirii (hipotermale), apoi la sud de Cetate și în Cartierul Fabric (mezotermale), cu valoare terapeutică, utilizate în scop balnear. În mod tradițional sunt valorificate, de asemenea, resursele de apă termominerală de la Timișoara și împrejurimi (Calacea, Buziaș, Ciacova, Ivanda, etc).

Climă

Climatul Polului de creștere Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene (variante adriatică). Trăsăturile sale generale sunt marcate de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice. Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploii și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig. Din septembrie până în februarie se manifestă frecvente pătrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, în Banat se resimte puternic și influența ciclonilor și maselor de aer cald dinspre Marea Adriatică și Marea Mediterană, care iarna generează dezhgeț complet, iar vara impun perioade de căldură înăbușitoare. Temperatura medie multianuală este de 10,6°C, iar precipitațiile, mai bogate în lunile mai-iulie și noiembrie-decembrie, ating o medie de 592mm/an, favorabilă culturii plantelor de câmp.

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE :

Transporturile reprezintă un sector vital pentru economia europeană. Noua politică a Uniunii Europene privind infrastructura a instituit o rețea europeană de transport solidă în toate cele 28 de state membre, cu scopul de a promova creșterea economică și competitivitatea. Această rețea facilitează legătura între estul și vestul continentului și constituie coloana vertebrală a transporturilor în cadrul pieței unice a Europei contribuind la înlăturarea blocajelor, la modernizarea infrastructurii și la eficientizarea operațiunilor transfrontaliere de transport pentru călătorii și întreprinderile din întreaga Uniune Europeană.

Datorita poziționării municipiului Timișoara de-a lungul celor 2 coridoare europene și a 2 drumuri europene, există premiza unei bune accesibilități a regiunii față de principalele capitale europene. Cu toate acestea, nivelul de accesibilitate al regiunii este redus față de cel întâlnit în UE, întrucât multe din sectoarele de cale ferată și drumuri rutiere care fac parte

din coridoare sunt in construcție sau nu întrunesc standardele necesare pentru deplasarea în condiții de siguranță cu viteze ridicate.

Rețeaua de drumuri a județului Timiș, spre deosebire de județele din interiorul țării deservește atât traficul intern cât și importante fluxuri de trafic internațional. Configurația rețelei de drumuri naționale este radială având în centru municipiul Timișoara, principalul pol de dezvoltare al județului și al regiunii de vest. Rețeaua de drumuri secundare se suprapune pe suportul drumurilor naționale asigurând relațiile de trafic local către orașele, comunele și satele din județ.

Accesul carosabil se realizează din Calea Sagului- Drumul European 59, amplasat la sud de terenurile studiate. Accesul pietonal se realizează din aceeași sosea, fie cu transport public până în incinta complexului comercial Shopping City Timișoara.

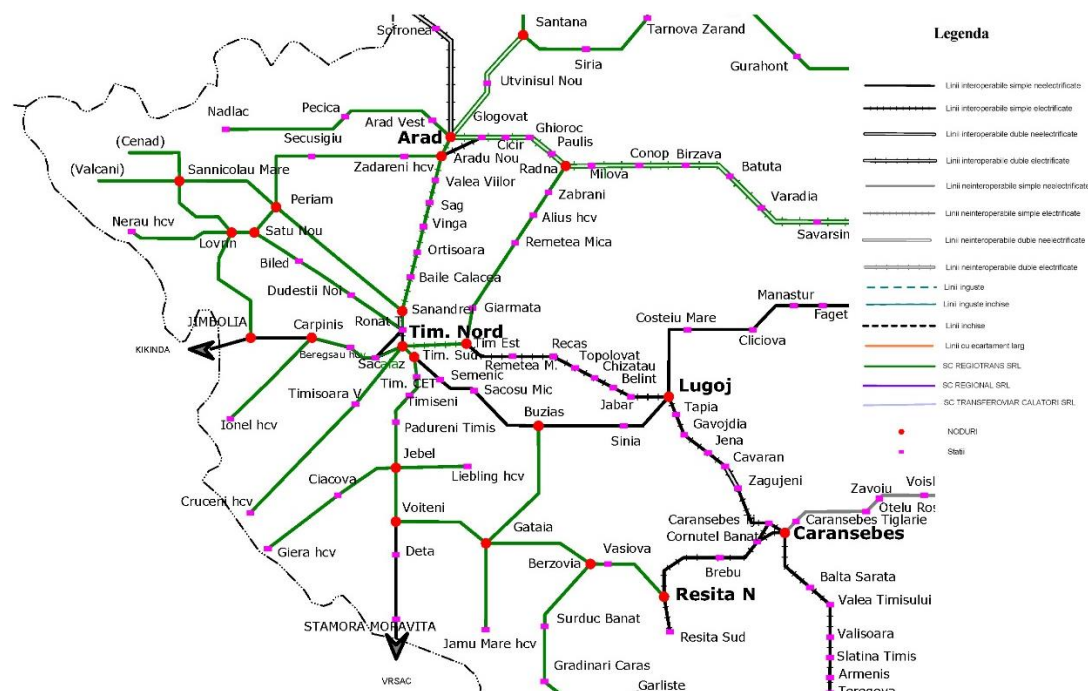
Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

- de circulație pietonală și auto în sensul reconfigurării și remodelării incintei astfel încât să răspundă noii dezvoltări;
- de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și elementelor de echipare edilitară noi, suplimentare (și amenajările aferente acestora pe teritoriul ce a generat Studiul de Oportunitate) pe terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 36/08.01.2019.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL FEROVIIAR

Municipiul Timișoara, cu cele 4 stații feroviare Timișoara Nord, Timișoara Est, Timișoara Sud și Timișoara Vest, este cel mai important nod de cale ferată din partea de vest a țării. Din municipiul Timișoara se ramifică 9 linii de cale ferată, cel mai important centru de formare a traficului feroviar este stația Timișoara Nord cu un trafic de 191 de trenuri pe zi.

Între terenurile studiate și Gara Timișoara Nord este o distanță de aproximativ 3.4 km.



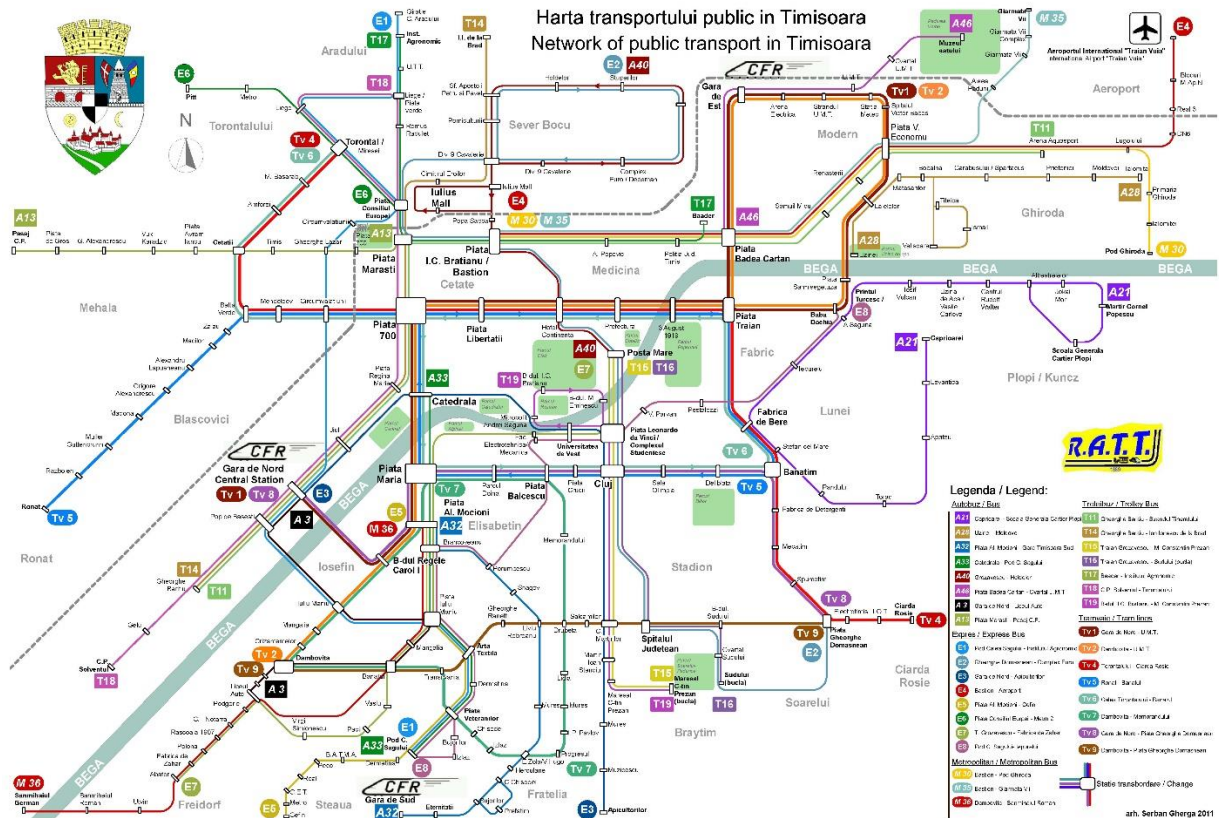
Sursa: http://tren.transira.ro/Harta_retelei.htm

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT

Transportul public se desfasoara pe cateva trasee, care ajung in vecinatatea amplasamentului studiat.

Lista autobuzelor spre amplasamentul studiat este urmatoare:

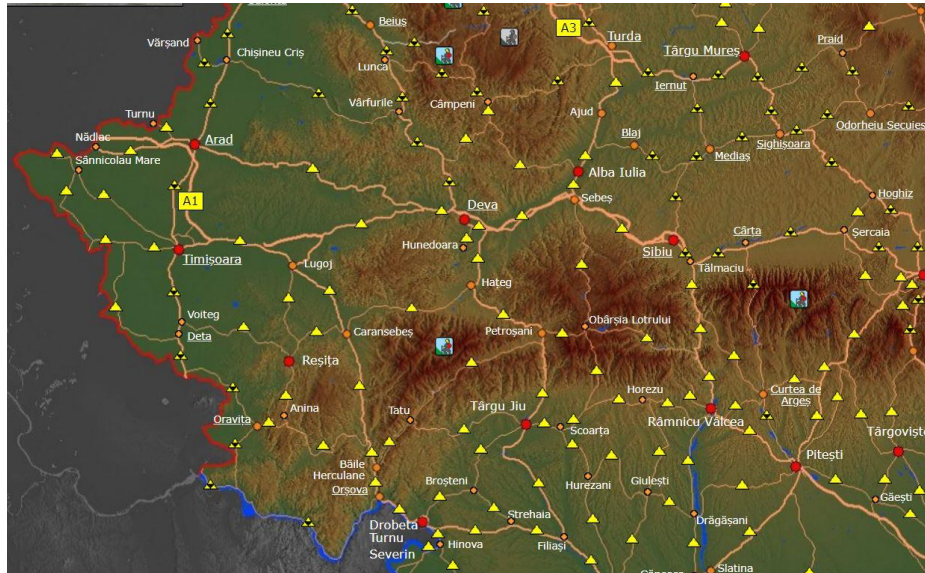
- Autobuz – 33 si 33B** din statia Catedrala-Pod Calea Sagului;
- Expres - E1** din statia Pod Calea Sagului-Institutul Agronomic;
- E8** din statia Pod Calea Sagului-Iepurelui.



Sursa: <https://www.primariatm.ro/uploads/GENERALA.pdf>

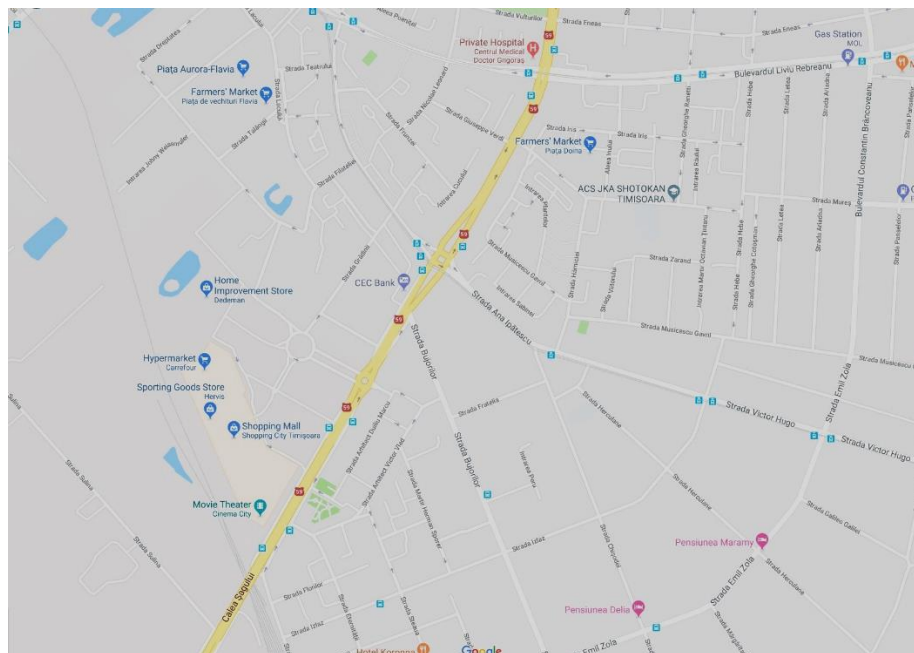
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Municipiul Timișoara este deservit, în principal, de două drumuri de importanță europeană, E 70 (DN 6 și DN 59) și E 671 (DN 69), care străbate vestul țării, de la nord la sud, trecând prin Timișoara și asigură legătura cu Ungaria, respectiv Europa Centrală.



Sursa: https://www.welcometoromania.ro/Romania_Harta_Drumuri

Accesul, carosabil și pietonal, principal se face din Calea Sagului prin incinta Shopping City Timisoara. De asemenea se poate folosi și accesul din Str. Grădinii și a celor două noi legături între incinta centrului comercial cu Str. Paul Constantinescu.



Sursa: GoogleMaps

17. STUDIU DE OPORTUNITATE MEMORIU TEHNIC: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI CONEXE, realizare de parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejurirea terenului, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, Calea Sagului, Nr. 100, Timisoara, Jud. Timis

2.5. Ocuparea terenurilor

Proprietar teren: SHOPPING CITY TIMISOARA SRL

Adresa: București, Sectorul 1, Calea Floreasca, Nr. 169A, Cladirea A, Sectiunea A5.1, Biroul Nr. 21, Etaj 5, CUI 30356345, J40/7313/25.06.2012.

La momentul elaborarii prezentei documentatii terenul este compus din doua loturi de teren. Terenurile pe care se propune amenajarea unei zone mixte cu locuinte colective si functiuni conexe, realizarea de parcuri, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, imprejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransarea la utilitati, organizare de santier, amenajare accese se identifica prin:

- Nr. Cadastral 442756 - Suprafata teren = 13 714.00 mp
- Nr. Cadastral 124271 - Suprafata teren = 1 292.00 mp

2.6. Echiparea edilitara

DEBITE SI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

DEBITE SI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

DEBITE SI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

DEBITE SI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE SI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului considera

necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. De asemenea se va respecta Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCL nr. 183/08.05.2017.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării P.U.Z.-ului și a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriu și față de oraș și împrejurimi;
- potențialul zonei din punct de vedere al consumatorilor;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului, în relație cu vecinătățile;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante.

3.2. Prevederi ale PUG-ului/ P.U.Z.-urilor aprobate

Terenurile ce se vor reglementa, având o suprafață măsurată de 15 006.00 mp au fost reglementate deja printr-o documentație de urbanism, respectiv "*P.U.Z. Dezvoltare zona mixta comert si servicii – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta, Str. Calea Sagului nr. 100-104-106-110, Timisoara*" aprobat cu HCL nr. 537/22.10.2013. Prin propunerile noi se dorește amenajarea unei zone mixte cu locuințe colective și funcțiuni conexe, realizarea de parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese.

Conform referatului privind aprobarea "*P.U.Z. Dezvoltare zona mixta comert si servicii – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta*" documentația va fi integrată în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara și va avea perioada de valabilitate până la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioada în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Lucrarea de construire a locuintelor colective se va putea realiza dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile mentionate in Certificatul de Urbanism.

Reglementarile P.U.Z.-ului aprobat vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire conform Legii 50/1991 , privind autorizatia executarii lucrarilor de constructii , republicata si a Legii nr 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect. P.U.Z.-ul se va elabora in baza Avizului de Oportunitate care va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism precum si alte avize si acorduri solicitate de catre CTUAT.

BILANȚ SITUAȚIA PROPUȘĂ INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Studiul de Oportunitate si propunerile mentionate vizează cele doua terenuri din vecinatatea Centrului Comercial Shopping City Timisoara.

Pe terenurile mai sus menționate se propune construirea unei zone mixte de locuinte colective si servicii conexe, realizarea de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese .

Accesele principale în clădire se vor realiza din circulatia existenta a centrului comercial.

Spațiul exterior se va amenaja din punct de vedere funcțional unde este necesar atât ca platforme carosabile cât și ca spații verzi. Parcarea exterioară se va amenaja pentru a asigura necesarul de locuri de parcare conform legislației în vigoare (Anexa nr. 2 la PUG Timisoara-Necesarul de Parcaje).

Împrejmuirile, acolo unde este cazul, se vor realiza cu panouri din plasa de sârma pe stâlpi din profile de oțel zincat, cu fundații de beton sau din garduri realizate din beton armat prefabricat.

UTR 1
POT propus = 55%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime variabil 3s+P+4E-10E
H maxim la cornisa 36 m
H maxim la coama 38 m

UTR 2
POT propus = 55%
CUT propus = 3.0
Regim de inaltime variabil 3s+P+4E
H maxim la cornisa 18 m
H maxim la coama 20 m

Principiile ce au stat la baza propunerii: schimbare functionala, reconfigurare accese, circulatii pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare, asigurarea parcajelor, amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei reglementate cuprinse în acest P.U.Z nu sunt elemente valorose ale cadrului natural local. Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

3.4. Modernizarea circulației

Se va pastra circulatia existenta pentru zona de acces, cu modificari pe zona de incinta. Se vor realiza circulatii/drumuri de incinta, cu profile variabile de 6-7,0m, din care zona destinata circulatiei auto va fi de 6,0m si trotuarele destinate circulatiei pietonale variabile între 1,0m- 4,0m.

Accesul auto pe teren se va face pe latura nord-estica respectiv sudica, din circulatia interioara a centrului comercial. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului sau in subsol, respectându-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale, respectiv Anexa nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism - Necesarul de parcaje.

Organizarea de santier se va rezolva in limitele terenului studiat.

Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare.

Imobilul existent este racordat la utilitatile urbane din zona si va fi echipat cu toate retelele si echipamentele necesare unei bune functionari.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua in considerare toate masurile de protectie a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Timisoara.

Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in reseau publica fara poluanti.

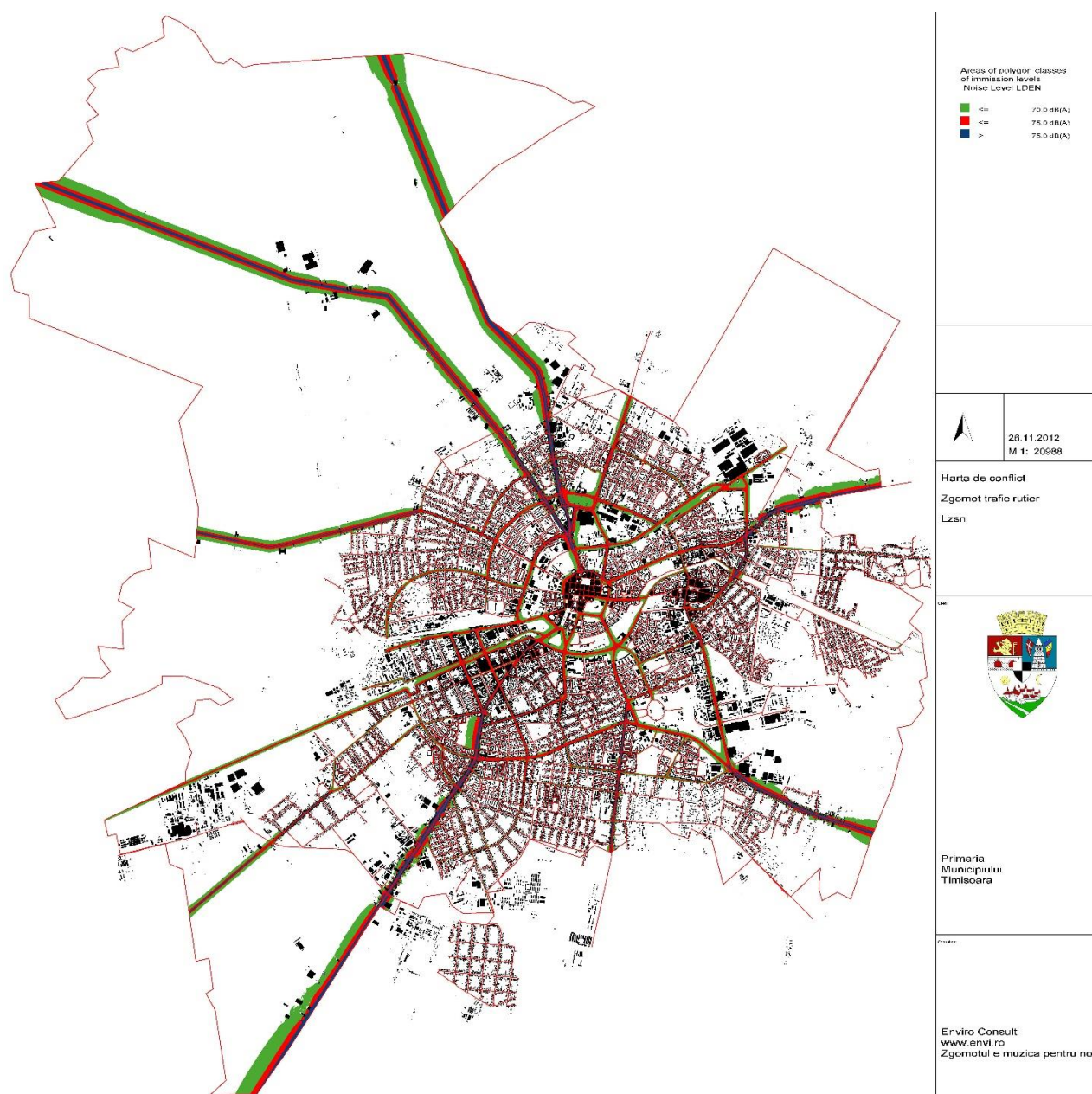
Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta

personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Poluarea fonica este generata de transportul auto din zona, pe Calea Sagului, conform hartii de zgomot a orasului, poluare ce poate fi redusa prin plantatii de spatii verzi si arbori de aliniament.

Conform datelor obtinute in urma realizarii hartii de zgomot pentru traficul rutier datorita caracteristicilor geometrice ale strazilor, dar si a valorilor de trafic disponibile la acest moment se evidentiaza depasirea nivelului de 75 dB pe Calea Sagului, artera care prin zgomotul produs se considera a fi cu impact semnificativ al zgomotului asupra populatiei.



Harta zgomot Municipiul Timisoara – Sursa:
<https://www.primariatm.ro/index.php?menuId=2&viewCat=3632>

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt necesare lucrari de utilitate publica.

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Studiu de Oportunitate/P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

Prin regulamentul propus se urmărește construirea unor funcțiuni compatibile astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în arealul existent.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din Timisoara, cu legislația în vigoare și cu prevederile viitoare ale PUG-ului în desfășurare și avizare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de aprox. 15006 mp;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Elemente de concept

Etape ale dezvoltării propuse:

1. La momentul elaborării documentației pe terenul studiat nu există corpuri de clădire.
2. Proiectul constă în amenajarea unei zone mixte de locuințe colective și funcțiuni conexe, realizare de parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransarea la utilități, organizarea de șantier și amenajarea acceselor.

UTR 1
POT propus = 55%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime variabil 3s+P+4E-10E
H maxim la cornisa 36 m
H maxim la coama 38 m

UTR 2
POT propus = 55%
CUT propus = 3.0
Regim de inaltime variabil 3s+P+4E
H maxim la cornisa 18 m
H maxim la coama 20 m

BILANȚ EXISTENT/PROPUS TERENURI CURPINSE IN P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Teren neamenajat	15006	100.00%	-	-
Construcții propuse	-	-	8253.30	55.00%
Circulații și parcaje	0.00	0.00%	3751.50	25.00%
Spațiu plantat în incintă	0	0.00%	3001.20	20.00%
Suprafata desfașurată	-		52521.00	
P.O.T. maxim	-		55.00%	
C.U.T. maxim	-		3.50	
Regim de înălțime variabil	-		3S+P+4E-10E	
Total	15006.00	100.00%	15006.00	100.00%

BILANȚ EXISTENT/PROPUS UTR 1				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procente
Construcții existente	0	0.00%	0	0.00%
Teren neamenajat	13714	100.00%	-	-
Construcții propuse	-	-	7542.70	55.00%
Circulații și parcaje	0.00	0.00%	3428.50	25.00%
Spațiu plantat în incintă	0	0.00%	2742.8	20.00%
Suprafata desfașurată	-		47999.00	
P.O.T. maxim	-		55.00%	
C.U.T. maxim	-		3.50	
Regim de înălțime variabil	-		3S+P+4E-10E	
Total	13714	100.00%	13714.00	100.00%

BILANȚ EXISTENT/PROPUS UTR 2				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procente
Construcții existente	-	-	-	-
Teren neamenajat	1292.00	100.00%	-	-
Construcții propuse	-	-	710.60	55.00%
Circulații și parcaje	0.00	0.00%	323.00	25.00%
Spațiu plantat în incintă	0.00	0.00%	258.4	20.00%
Suprafata desfașurată	-		3876	
P.O.T. maxim	-		55.00%	
C.U.T. maxim	-		3.00	
Regim de înălțime	-		3S+P+4E	
Total	1292	100.00%	1292.00	100.00%

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), atât prin extinderea zonei de locuire, cât și prin amenajările peisagere din incinta pe care investiția o va aduce. Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei.

Extinderea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională, cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți importante a orașului, fără degradări ale mediului înconjurător.

4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

Compania ce dorește amenajarea zonei mixte cu locuințe colective și funcțiuni conexe, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată : Costurile cu elaboarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de aprox. 15006 mp;
4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
 - configurarea circulației carosabile și pietonale și semnalistica aferentă;
 - împrejmuiți dacă este cazul;
 - amenajarea de platforme pentru parcaje;
 - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
 - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
 - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces dacă este cazul și dacă autoritățile o impun și modificarea traseelor de transport comun;
 - realizarea prelungirii rețelelor sau suplimentării echipamentelor edilitare pentru funcționarea normală a noii dezvoltări;
 - etc.
5. Măsuri de protecție a mediului;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;

Întocmit,
Master urb. Catalin Oncescu