

STUDIU DE OPORTUNITATE

- PUZ functiuni MIXTE: locuinte si servicii -

Amplasament: **Timisoara, strada Grigore Alexandrescu -prelungire**

Beneficiar: **S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L.
S.C. CAVOUR S.R.L.**

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

Data: **APRILIE 2019**

Pr. nr. 239/RFJ/18

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PUZ functiuni MIXTE: locuinte si servicii
Amplasament	C.F. nr. 440492, C.F. nr. 440493, C.F. nr. 440494, C.F. nr. 440495 Timisoara
Beneficiar	S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. S.C. CAVOUR 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	APRILIE 2019

Pr. nr. 239/RFJ/18

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Razvan

arh. Czirják Zsuzsa

BORDEROU

Piese scrise

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

Certificat de urbanism nr. 379 din 07.02.2019
Plan de amplasament conform CF.
Extras de carte funciară nr. 440492 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 440493 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 440494 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 440495 Timișoara
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație

Piese desenate

Plan incadrare a zonei studiate	01.1-A
Studiu cvartal	01.2-A
Situația existentă conf. PUD aprobat prin HCL 389/ 30.10.2007	01.3-A
Situatia existenta	01.4-A
Reglementări urbanistice	01.5-A
Proprietatea asupra terenurilor	01.6-A
Propunere de mobilare	01.7-A

Întocmit,
Arh. Negrișanu Razvan



MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Grigore Alexandrescu - prelungire , CF nr. 440492 (CF vechi 201999), nr. cad. 50670, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8; C.F. nr. 440493 (CF vechi 202000), nr. cad. 50671, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8; C.F. nr. 440494 (CF vechi 202001), nr. Cad. 50672, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16; C.F. nr. 440495 (CF vechi 202002), nr. cad. 50673, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16 Timișoara, în vederea realizării obiectivului **“PUZ funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”**.

Scopul Prezentei Studii de Oportunitate este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, între arterele majore Calea Torontalului și Calea Aradului, în scopul realizării unei zone cu funcțiuni mixte de locuințe și servicii.

Terenul studiat a fost reglementat urbanistic prin Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL. nr. 389 din 30.10.2007 - “Locuinte colective S+P+5E+2Ep” care a fost valabil până la 29.10.2017.

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.

Studiul de Oportunitate analizează și evaluează problemele funcționale și urbanistice din zonă, ținând 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 HG525 /16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic de Detaliu - PUD "Locuinte colective S+P+5E+2Ep" aprobat prin nr. 389 din 30.10.2007;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 305/18.12.2012 – PUZ “Zona de locuinte colective si functiuni complementare, in regim de maxim S+P+9E ”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 255/27.06.2017 – PUZ “Zonă mixtă ”;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 500/18.12.2007 – PUD “Locuinte colective si functiuni complementare ”;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 35/31.01.2006 – PUD “Locuinte colective si functiuni complementare ”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 226/22.04.2008 – PUZ “Locuinte colective”;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 282/06.06.2006 – PUD “Condominium cu destinația de locuințe plurifamiliale și funcțiuni complementare ”;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 22/27.01.2009 – PUD “Modificare propunere de mobilare din documentatia PUD aprobat prin HCL 396/30.10.2007”;
- Planul Urbanistic Zonal in lucru – PUZ “Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă ”;
- 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 Torontalului. Terenurile sunt localizate între străzile Grigore Alexandrescu și DE 527/1/13, putând fi accesate de pe două artere principale, atât de pe Calea Aradului, cât și de pe Calea Torontalului. Situl este traversat de strada Pelbartus, drum de pamant partial asfaltat, constituit prin PUD "Locuinte colective S+P+5E+2Ep" aprobat prin nr. 389 din 30.10.2007.

Din punct de vedere juridic, proprietatea care face obiectul prezentei documentații este constituită din patru parcele:

- C.F. nr. 440492 Timișoara, având o suprafață de 2.377mp, cu nr CAD: 50670, Top: Cc527/1/8-10/2-8, avand ca proprietar S.C. Romforaj Hidro S.R.L.
- C.F. nr. 440493 Timișoara, având o suprafață de 2.381mp, cu nr CAD: 50671, Top: Cc527/1/8-10/2-8, avand ca proprietar S.C. Romforaj Hidro S.R.L. si S.C. Cavour S.R.L.
- C.F. nr. 440494 Timișoara, având o suprafață de 2.402mp, cu nr CAD: 50672, Top: Cc527/1/8-10/1; Cc527/1/8-10/11-16, avand ca proprietar S.C. Romforaj Hidro S.R.L. si S.C. Cavour S.R.L.
- C.F. nr. 440495 Timișoara, având o suprafață de 2.425mp, cu nr CAD: 50673, Top: Cc527/1/8-10/2-8; Cc527/1/8-10/11-16, avand ca proprietar S.C. Romforaj Hidro S.R.L. si S.C. Cavour S.R.L.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord – drum de exploatare De527/1/13;

- Sud – ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+5+M, executate;
- Est – teren urbanizat prin HCL 21/27.01.2009, Planului Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare", nefinalizat;
- Vest – teren urbanizat prin HCL 305/18.12.2012, Planului Urbanistic Zonal "Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de maxim S+P+9E ", cu construcții executate.

3.2 Caracterul zonei

Evoluția acestei zone în cadrul orașului Timișoara se remarcă prin dezvoltarea, cu precădere, a funcțiunilor rezidențiale, compuse atât din locuire unifamilială, cât și din locuire colectivă, cu sau fără funcțiuni complementare.

În zona adiacentă terenului studiat, aspectul architectural și urbanistic este dat de clădirile de tip locuințe colective, cu regim mare de înălțime, situate între S+P+5E+Er și S+P+10E+Er.

Intensa dezvoltare rezidențială în cvartalul studiat se datorează, pe de o parte amplasării terenurilor în proximitatea Inelului V de circulație majoră a orașului și, pe de altă parte, contextului urban preexistent acestei dezvoltări, compus din terenuri libere de construcții, formate din parcele generoase, adecvate implementării de clădiri cu regim mare de înălțime.

Cele patru parcele înscrise în C.F. nr. 440492 având nr. cad. 50670, C.F. nr. 440493 având nr. cad. 50671, C.F. nr. 440494 având nr. cad. 50672, C.F. nr. 440495 având nr. cad. 50673, au o suprafață cumulată de 9.585mp și reprezintă teren curți construcții în intravilan Timișoara, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară.

Terenul studiat, urbanizat prin PUD aprobat cu HCL. nr. 389 din 30.10.2007 - "Locuințe colective S+P+5E+2Ep" care a avut valabilitate până la 29.10.2017 prevedea următoarele reglementări:

- Realizarea unei zone cu funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare (comert, servicii, birouri) și amplasarea pe sit a patru imobile cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E+2Ep.

- Numărul total de apartamente considerat a se realiza era de maxim 223 de apartamente.

- Locurile de parcare pentru funcțiunile propuse erau asigurate în subsolul imobilului pentru locuințe, fiind prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, iar pentru vizitatori sunt locuri de parcare supraterane în incintă.

- Indici din documentație erau:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3

Regim maxim de înălțime este S+P+5E+2Ep.

3.3 Accesibilitate la căi de circulație

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, fiind delimitat de patru străzi. Trei dintre ele sunt de importanță majoră în cadrul rețelei stradale a orașului: Str. Grigore Alexandrescu (Sud), Calea Aradului (Est), strada propusă prin extinderea De 527/1/13 (nord) și Calea Torontalului (Vest).

În prezent, circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul Str. Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, strada de categoria I, propusă la un prospect stradal de 24 m (cu patru benzi de circulație, câte două pe sens, marginite de zone verzi, pista de cicliști și circulație pietonală), care actualmente detine două benzi de circulație.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații, sunt bine deservite de infrastructura rutieră, rezultate în urma urbanizărilor precedente în zonă. Străzile adiacente terenurilor studiate, strada Ion Flueraș și strada Pelbartus, sunt perpendiculare pe strada Grigore Alexandrescu (care va deveni inelul IV de circulație Timișoara). În partea de nord al terenurilor este situat drumul de exploatare De527/1/13. Aceste două străzi conectează terenul cu importante căi de circulație: Calea Aradului și Calea Torontalului.

3.4 Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Cele patru terenuri sunt neconstruite, în proprietatea a două persoane juridice după cum urmează:

- terenul cu C.F. nr. 440492 Timișoara, având o suprafață de 2.377mp, cu nr CAD: 50670, Top: Cc527/1/8-10/2-8, este în proprietatea lui S.C. Romforaj Hidro S.R.L.;
- terenul C.F. nr. 440493 Timișoara, având o suprafață de 2.381mp, cu nr CAD: 50671, Top: Cc527/1/8-10/2-8, este în proprietatea lui S.C. Romforaj Hidro S.R.L. cota actuală 1/2 și în proprietatea lui S.C. Cavour S.R.L. cota actuală 1/2;
- terenul cu C.F. nr. 440494 Timișoara, având o suprafață de 2.402mp, cu nr CAD: 50672, Top: Cc527/1/8-10/1; Cc527/1/8-10/11-16, este în proprietatea lui S.C. Cavour S.R.L cota actuală 1/2 și în proprietatea lui S.C. Romforaj Hidro S.R.L. cota actuală 1/2;
- terenul cu C.F. nr. 440495 Timișoara, având o suprafață de 2.425mp, cu nr CAD: 50673, Top: Cc527/1/8-10/2-8; Cc527/1/8-10/11-16, este în proprietatea lui S.C. Cavour S.R.L cota actuală 1/2 și în proprietatea lui S.C. Romforaj Hidro S.R.L. cota actuală 1/2;

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. Grigore Alexandrescu și sunt extinse parțial pe strada Pelbartus pe porțiunea asfaltată.

3.6 Disfuncționalități

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

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii;
- lipsa drumurilor asfaltate adiacente incintelor de locuințe colective;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană care să gestioneze conexiunile fluente de circulație între zona aflată în urbanizare și centrul orașului.
- nu există pe teren echiparea tehnico- edilitară pentru funcțiunile propuse.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Dezvoltare urbană

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zona. Concluzionând, zona studiată este în marea majoritate reglementată din punct de vedere urbanistic, având următoarea categorie funcțională – zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul a fost urbanizat în anul 2007 printr-un PUD aprobat prin HCL. nr. 389 din 30.10.2007 (PUZ asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017) cu denumirea - "Locuințe colective S+P+5E+2Ep".

Prezenta documentație are ca obiect reurbanizarea terenului studiat cu

propunerea de funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii, schimbarea regimului de înălțime pentru zona reglementată prin S+P+5E+2Ep. Motivul care stă la baza schimbării regimului de înălțime este dedensificarea ariei construite la sol, 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% (caz era prevăzut în PUD-ul inițial- pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare), la 40%. De asemenea prin corelarea CUT-ului cu regimul de înălțime rezulta un POT de 30% de la nivelul parterului în sus

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

- Retragera de minim 10m sau H/2 față de limitele laterală dreapta și posterioară de proprietate
- Retragera cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor sau proiectare corelată cu calcan între limitele parcelelor învecinate;
- Retragera de minim 5m față de limitele laterală stanga considerand zona de acces pe parcela
- Respectarea aliniamentului dinspre strada De527/1/13, generat de corpul de clădire executate în urma urbanizării anterioare.

4.2 Modernizarea circulației

Se propune în continuare modernizarea și asfaltarea pe strada Pelbartus, conform PUD inițial, care asigură legătura între drumul de exploatare De 527/1/13 și Str. Grigore Alexandrescu.

În afară de lărgirea Str. Grigore Alexandrescu, prevăzută în documentațiile aprobate până în prezent se propune și lărgirea actualului drum de exploatare De 527/1/13, amplasat în partea vestică, prin asigurarea unui prospect de 14,30m, conținând două benzi de circulație, o zonă de staționare, fiind marginit de spații verzi și circulații pietonale, conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate.

În plus, așa cum a fost prevăzut în majoritatea documentațiilor de urbanism aprobate pentru terenurile amplasate la Nordul Str. Grigore Alexandrescu, se va prevedea lărgirea drumului de exploatare De 527/1/13, situat în partea nordică. Noul prospect stradal va fi de 11,5m, fiind realizat conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate.

4.3 Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe și servicii;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial :						
	Situație conf. PUD aprobat prin HCL 389/2007 (mp)	%	Situație existentă (mp)	%	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	9.585	100 %	9.585	100 %	9.585	100 %
Zona ocupata cu locuinte colective si servicii	4792,5	max 50 %	-	-	3834	max 40 %
Zona spatii verzi si zone de recreere	-	-	-	-	1917	min 20%
Zona parcarilor/ Circulații auto si pietonale - incinta	max 4792,5	50 %	-	-	3834	40 %
	Situație conf. PUD aprobat prin HCL 389/2007		Situație existentă		Situație propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+5E+2Ep		-		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		-		maxim 2,9	
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 Grigore Alexandrescu si strada Pelbartus, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe strada Grigore Alexandrescu si strada Pelbartus;
- 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. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu