

STUDIU DE OPORTUNITATE

- Modificare PUZ aprobat prin HCL 453 din 21.11.2017 -

Amplasament:	Timișoara, strada Ioan Zaicu, nr. 5
Beneficiar:	S.C. ALENIA ARENAS.R.L.
Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Data:	SEPTEMBRIE 2019

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Modificare PUZ aprobat prin HCL 453 din 21.11.2017
Amplasament	C.F. nr. 446804, C.F. nr. 446805, C.F. nr. 444226 Timișoara
Beneficiar	S.C. ALENIA ARENA 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	SEPTEMBRIE 2019



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 269/MPA/19

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Răzvan

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. 4627 din 19.11.2018
Plan de amplasament conform CF.
Extras de carte funciară nr. 446804 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 446805 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 444226 Timișoara
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație

Piese desenate

Plan încadrare a zonei studiate	01.1-A
Studiu cvartal	01.2-A
Situația existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 453/21.11.2017 Reglementări Urbanistice - ETAPA I	01.3-A
Situația existentă	01.4-A
Reglementări urbanistice	01.5-A
Proprietatea asupra terenurilor	01.6-A
Propunere de mobilare	01.7-A
Imagini proiect în curs de autorizare	01.8-A

Întocmit,
Arh. Negrișanu Răzvan

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Ioan Zaicu nr. 5, CF nr. 446804, nr. cad. 446804; C.F. nr. 446805, nr. cad. 446805; C.F. nr. 444226, nr. cad. 444226, Timișoara, în vederea realizării obiectivului **“Modificare PUZ aprobat prin HCL 453 din 21.11.2017”**.

Prezentul Studiu de Oportunitate prevede modificarea parțială a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017, cu referire la coeficientul de utilizare al terenului și reglementarea urbanistică al terenului identificat prin C.F. nr. 444226, Timișoara. Condițiile de amplasament și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Prezenta documentație prevede modificarea parțială a limitei de implantare și a indicatorilor urbanistici, propunând o densificare a terenului (CUT mai mare decât cel prevăzut în PUZ inițial). De asemenea, terenul a fost întregit prin adăugarea unei fâșii de teren care lipsea în documentația precedentă.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- 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 și HCL 131/ 2017;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG525 /16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 453/21.11.2017 - "Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara" str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 452/21.11.2017 - "Zonă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri", str. Calea Aradului nr. 1, Timișoara ;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin 503/20.11.2015 – PUZ "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 214/30.05.2017 – PUZ "Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI OPEN VILLE" - Modificare UTR 2, str. A. Demetriade nr. 1, Timișoara";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 93/22.04.2003 – PUZ ""Strada Gheorghe Lazăr nr. 26";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 237/28.06.2011 – PUZ "Zona cu funcțiuni mixte: Spații comerciale, birouri, servicii, unitați de cazare și dotări aferente", Str. Circumvalațiunii nr. 8-10, Timișoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 298/31.07.2007 – PUD "Clădire birouri, servicii și locuințe plurifamiliale", Str. Gheorghe Lazăr nr. 15 (nr. cad. 1211/2/1), Timișoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 331/26.07.2005 – PUD "Instituții și servicii" FAZA I, Piața 700 - strada Brediceanu, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 630/19.12.2014 – PUZ "Clădire de birouri", str. Gheorghe Lazăr nr. 9, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 321/31.07.2007 – PUZ "SPAȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI FUNCȚIUNI CONEXE", reactualizare PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 198/2001, strada Oituz - strada Popa Șapcă, Timișoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 195/29.05.2007 – PUD "Complex Hotelier Continental", str. Circumvalațiunii nr. 4, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 322/29.07.2010 – PUZ "Zona locuințe colective, servicii, comerț, birouri" str. Circumvalațiunii nr. 1, Timisoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 397/26.10.2010 – PUZ "Infrastructură regională de afaceri și inovație în sector TI&C", str. Circumvalațiunii nr. 4, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 130/30.03.2010 – PUZ "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje" str. Circumvalațiunii nr. 4, Timisoara;
- 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 centrală al orașului Timișoara, fiind localizat în interiorul unui cvartal situat între strada Gheorghe Dima, strada Gheorghe Lazăr, strada Circumvalațiunii și calea Aradului. Terenurile sunt localizate între străzile strada Ioan Zaicu și strada Circumvalațiunii, putând fi accesate de pe două artere principale, atât de pe calea Aradului, cât și de pe strada Gheorghe Lazăr.

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

- C.F. nr. 446804 Timișoara, având o suprafață de 13.864mp, cu nr CAD: 446804, , având ca proprietar S.C. Alenia Arena S.R.L.
- C.F. nr. 446805 Timișoara, având o suprafață de 18.336mp, cu nr CAD: 446805, , având ca proprietar S.C. Alenia Arena S.R.L.
- C.F. nr. 444226 Timișoara, având o suprafață de 263mp, cu nr CAD: 444226 , având ca proprietar S.C. Alenia Arena S.R.L.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord – terenuri identificate prin nr. cad. 446039, nr. cad. 446043, nr. cad. 446084 Timișoara, terenuri în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice ce intenționează a fi trecute în domeniu public conform documentațiilor de urbanism aprobate;
- Sud – strada Ioan Zaicu adiacent liniei de cale ferată în curs de exploatare linie CF 100 București Nord - Jimbolia, interstația Timișoara Est - Timișoara Nord;
- Est – teren urbanizat prin HCL 503/20.11.2015, Planului Urbanistic Zonal "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara ;
- Vest – câteva terenuri destinate profilului stradal, terenuri identificate prin nr. cad. 446041, nr. cad. 446045, nr. cad. 426685 Timișoara.

3.2 Caracterul zonei

Făcând parte dintr-o zonă cu fost caracter industrial, terenul a urmat același demers de reconversie funcțională prin care au trecut și alte proprietăți industriale din oraș. Fosta platformă industrială Fructus SA, în care funcționa fabrica de conserve și marmeladă încă din anul 1903, a fost urbanizat în câteva etape succesive. O primă etapă, terenul de la intersecția str. Gheorghe Lazăr cu str. Pictor Ioan Zaicu a fost urbanizat în anul 2005, construindu-se ulterior clădirea de birouri și locuințe colective Fructus Plaza. O a doua etapă aferentă anului 2017 a vizat urbanizarea celeilalte suprafețe de teren, PUZ-ul aprobat prin HCL 453/2017 implementând funcțiuni mixte: servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, în regim de înălțime între 2S+P+8E (la nord) și 2S+P+15E (la sud).

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință RIM_C = zonă industrială restructurabilă cetate - zonă mixtă.

Cele trei parcele înscrise în C.F. nr. 446804 având nr. cad. 446804, C.F. nr. 446805 având nr. cad. 446805, C.F. nr. 444226 având nr. cad. 444226, cumulează o suprafață de 32.463mp și reprezintă teren curți construcții în intravilan Timișoara, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară. Aceste parcele sunt în prezent libere de construcții, toate clădirile de pe fostul teren industrial fiind dezafectate într-o etapă anterioară.

În partea nordică, nord-estică al terenul studiat, urbanizat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 453 din 21.11.2017 - "Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare", a fost demarată proiectarea primelor corpuri de clădire conform PUZ aprobat. Acestea sunt momentan în faza de proiect, fiind în curs de finalizare o documentație pentru autorizarea organizării execuției (DTOE) și tot în curs de finalizare o altă documentație pentru autorizarea execuției lucrărilor de construire a unui prim corp de clădire (DTAC).

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. Circumvalațiunii (extrema nordică), Calea Aradului (extrema estică), strada Ioan Zaicu (sud) și strada Gheorghe Lazăr (extrema vestică). Zonei studiate, încadrate în partea sud-estică a cvartalului, îi este asigurat accesul de pe aceste artere principale, care se conectează cu o stradă înfundată din spatele magazinului Kaufland și cu o stradă propusă în nordul terenului.

În studiile anterioare de urbanism este prevăzut lărgirea străzii Ioan Zaicu cu patru benzi de circulație, pistă de biciclete, zona verde și trotuar devenind astfel o arteră majoră cu o lățime de 20,5m. În partea de nord al terenurilor, în spatele cvartalului de locuințe colective existente este propusă o stradă nouă cu două benzi, pistă de biciclete și trotuar, care va asigura acces noi și va fluidiza circulația. Între strada Circumvalațiunii și strada I. Zaicu este propusă o legătură prin prelungirea străzii, în spatele magazinului Kaufland cu un prospect stradal de 18m, cu două benzi de circulație, parcare pe ambele laturi, pista de biciclete, zona verde și trotuar.

3.4 Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Cele trei terenuri sunt neconstruite în proprietatea unei persoane juridice, după cum urmează:

- terenul cu C.F. nr. 446804 Timișoara, având o suprafață de 13.864mp, cu nr CAD: 446804, este în proprietatea lui S.C. Alenia Arena S.R.L., având categoria de folosința curți construcții, teren intravilan neîmprejmuit;
- terenul cu C.F. nr. 446805 Timișoara, având o suprafață de 18.336mp, cu nr CAD: 446805, este în proprietatea lui S.C. Alenia Arena S.R.L., având categoria de folosința curți construcții, teren intravilan neîmprejmuit cu construcții C30 - post trafo;
- terenul cu C.F. nr. 444226 Timișoara, având o suprafață de 263mp, cu nr CAD: 444226, este în proprietatea lui S.C. Alenia Arena S.R.L., având categoria de folosința curți construcții, teren intravilan neîmprejmuit.

3.5 Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, termoficare, toate existente pe Str. I. Zaicu.

Terenul a fost traversat supraterran de rețeaua primară de termoficare care a fost deviată de proprietarul terenului, devenind astfel rețea subterană. Lucrările edilitare au fost finalizate conform Procesului Verbal nr. 78 din 19.09.2017.

Pe terenul cu CF nr. 446805 este o construcție-anexă, cu funcțiunea de post trafo, având suprafața de 47mp și fiind identificat prin nr. cad. 446805-C1.

3.6 Disfuncționalități

Fiind o zonă recent urbanizată, aflată încă în curs de dezvoltare, există în mod inerent câteva disfuncționalități identificate la nivel urban:

- terenurile, situate de altfel în apropierea centrului istoric, sunt pe alocuri intradosuri nepopulate, dezafectate, interpusse între cale ferată și zonele de locuințe colective;
- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii;
- lipsa acceselor carosabile și pietonale corespunzătoare pe terenurile din zonă;

- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană care să gestioneze conexiunile fluente de circulație între zona aflată în urbanizare și centrul orașului.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Dezvoltare urbană

Pentru o evaluare a felului în care trebuie dezvoltată zona, au fost evaluate și actualizate în prealabil toate documentațiile urbanistice realizate sau în studiu. A rezultat că, în mare parte, zona este reglementată din punct de vedere urbanistic, fiindu-i atribuită utilizarea funcțională cu locuințe, în regim mare de înălțime, cu funcțiuni complementare.

Terenul studiat a constituit și el obiectul unor documentații succesive de urbanism. O primă etapă, terenul de la intersecția str. Gheorghe Lazăr cu str. Pictor Ioan Zaicu a fost urbanizat în anul 2005, construindu-se ulterior clădirea de birouri și locuințe colective Fructus Plaza. O a doua etapă aferentă anului 2017 a vizat urbanizarea celeilalte suprafețe de teren, PUZ-ul aprobat prin HCL 453/2017 implementând funcțiuni mixte: servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, în regim de înălțime între 2S+P+8E (la nord) și 2S+P+15E (la sud).

Prezenta documentație are ca obiect modificarea parțială a PUZ-ului aprobat anterior. Condițiile de amplasament și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Prezenta documentație prevede modificarea parțială a limitei de implantare și a indicatorilor urbanistici, propunând o densificare a terenului (CUT mai mare decât cel prevăzut în PUZ inițial). De asemenea, terenul a fost întregit prin adăugarea unei fâșii de teren care lipsea în documentația precedentă.

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

- Retragera între 10m - 24,35m pe strada Ioan Zaicu, menținut din PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017, respectând aliniamentul preluat de la PUZ Park Plaza;
- Retragera de cel puțin 5m la strada nouă de 18m în partea de vest a terenului;
- Retragera de cel puțin 10m în partea de est al terenului studiat - retragere menținută de la PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017;
- Retragera de minim 10m față la strada nouă de 20,5m în partea de nord a terenului studiat, cu altimetrii de până la 30m și regim de înălțime de 2S+P+8E. Pentru altimetrii superioare cu H (în metri, și nu mai mult de 40m înălțime totală), retragera clădirilor față de aliniament se va calcula după formula: $10m + H/2$ - retragere menținută de la PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017.

4.2 Modernizarea circulației

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe strada I. Zaicu, conform PUZ inițial, care asigură legătura între arterele strada Gheorghe Lazăr și Calea Aradului.

În afară de lărgirea str. I. Zaicu, prevăzută în documentațiile aprobate până în prezent se propun două străzi noi pe latura nordică, cu un prospect stradal de 12m și pe latura

vestică, cu un prospect stradal de 18m, al terenului studiat care va asigura accese noi și trafic mai fluent în zonă.

Lărgirea străzii I. Zaicu și prospectele stradale nou propuse vor fi realizate conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate.

Zona care face obiectul acestei documentații nu are prevăzută rețea stradală supraterană. Circulațiile carosabile au fost prevăzute la nivelul subsolului, ceea ce facilitează folosirea terenului de la nivelul solului pentru circulații pietonale și spații verzi.

4.3 Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „**funcțiuni mixte: servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice, parcaje supraetajate), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare**”.

Terenul studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe cu funcțiuni complementare și funcțiuni mixte de servicii, turism;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial :			
	Situație conf. PUZ aprobat prin HCL 453/2017 (mp)	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	38.916	32.463	100 %
Căi de comunicații și transport	6.016 din care - 1.291 mp lărgire la 4 benzi strada I.Zaicu (parceta 2) - 4.725 mp în domeniu public (profile stradale de 20m și 12m)	-	-
Zonă cu funcțiuni mixte <small>servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice, parcare supraetajată), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare</small>	25.116	16.231,5	max 50 %
Zonă spații verzi și zone de recreere	7.784 din care - 7.081 mp zone verzi obligatorii (în parceta 1 cu zona mixtă) - 703mp zone verzi de protecție (parceta 3)	7.081	min 21,81 %
Zonă parcări/ Circulații auto și pietonale - incintă	-	9.150,5	28,19 %

	Situație conf. PUZ aprobat prin HCL 453/2017	Situație propusă
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim 2S+P+8E-12E (la nord) maxim 2S+P+15E (la sud)	maxim 2S+P+8E-12E (la nord) maxim 2S+P+15E (la sud)
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 50%	maxim 50%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 3	maxim 3.5
H maxim	- la nord: de la 30m până la 40m corelat cu retragere față de aliniament - la sud: maxim 50m	- la nord: de la 30m până la 40m corelat cu retragere față de aliniament - la sud: maxim 50m

Notă:

- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

4.4 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnic - edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe strada I. Zaicu și prelungirea rețelei pe străzile nou propuse în partea de nord și vest a terenului, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe strada I. Zaicu și prelungirea rețelei pe străzile nou propuse în partea de nord și vest a terenului;
- 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**