

**PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ
LOCUIŢE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII**
str. Lacului, Nr.1B, Timișoara

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ MIXTĂ
LOCUIŢE COLECTIVE, COMERŢ ŞI SERVICII
STR. LACULUI, Nr. 1B, TIMIȘOARA
ETAPA 1 OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE**

Nr. proiect : **16-15**

Faza : **I P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

Beneficiar : **DAVIDEAN SORIN ALIN, DAVIDEAN CRISTINA ANTONELA
Str. LACULUI, Nr. 1B, Timișoara**

Amplasament : **C.F. Nr. 439703, Nr. Top. 439703, 850mp**

Proiectant general : **S.C. STUDIO UNU S.R.L.
Şef proiect arh. urb. ALIDEIA SUCIU**

Data elaborării : **Oct. 2016**

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general :

S.C. STUDIO UNU S.R.L.
Șef proiect arh. urb. **ALIDEIA SUCIU**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- | | | |
|----|---------------------------|------------|
| 1. | Foaie de capat | pag. nr. 2 |
| 2. | Lista de responsabilități | pag. nr. 3 |
| 3. | Borderou general | pag. nr. 4 |
| 4. | Memoriu general | pag. nr. 5 |

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizata OCPI

ARHITECTURĂ

- | | | |
|----|--------------------------|-------------|
| 1. | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | pl. nr. A01 |
| 2. | PLAN SITUAȚIE | pl. nr. A02 |
| 3. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | pl. nr. A03 |
| 4. | PROPUNERE MOBILARE | pl. nr. A04 |
| 5. | RANDARI VOLUMETRICE 1 | pl. nr. A05 |
| 6. | RANDARI VOLUMETRICE 2 | pl. nr. A06 |

ANEXE

1. Extras C.F.
2. Aviz AQUATIM

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII STR. LACULUI, Nr. 1B, TIMIȘOARA

I. MEMORIU DE SPECIALITATE

INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

| | | |
|--------------------|---|--|
| Nr. proiect | : | 16-15/2016 |
| Faza | : | I P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) |
| Beneficiar | : | DAVIDEAN SORIN ALIN, DAVIDEAN CRISTINA ANTONELA Str. LACULUI, Nr. 1B, Timișoara |
| Amplasament | : | C.F. Nr. 439703, Nr. Top. 439703, 850mp |
| Proiectant general | : | S.C. STUDIO UNU S.R.L. Șef proiect arh. urb. ALIDEIA SUCIU |
| Denumire proiect | : | PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII STR. LACULUI, Nr. 1B, TIMIȘOARA ETAPA 1 OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE |
| Nr. proiect | : | 16-15 |
| Faza | : | I P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) |
| Beneficiar | : | DAVIDEAN SORIN ALIN, DAVIDEAN CRISTINA ANTONELA Str. LACULUI, Nr. 1B, Timișoara |
| Amplasament | : | C.F. Nr. 439703, Nr. Top. 439703, 850mp |
| Proiectant general | : | S.C. STUDIO UNU S.R.L. Șef proiect arh. urb. ALIDEIA SUCIU |

Data elaborării : Oct. 2016
LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII

Scopul și obiectivele lucrării

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în Timișoara, Str. Lacului, nr. 1B, CF nr. 439703, în vederea realizării unui imobil de locuințe colective, comerț și servicii în regim de înălțime maxim D+P+3E+Er..

În acest context 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 construcției
- Realizarea lucrărilor tehnico edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

Obiectul Studiu de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Surse documentare

PENTRU ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI AU FOST LUATE ÎN CONSIDERARE URMĂTORELE:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în vigoare și în curs de actualizare).
- Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL 184/2003
- Ridicare topografică efectuată în zonă.
- HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"
- Aviz Aquatim

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P în etapa inițială. Ulterior, în perioada dezvoltărilor din anii regimului comunist, în zonă au început a se dezvolta unități de locuințe colective în regim de înălțime P+4E. După această perioadă regimul locuințelor individuale din aria pusă în discuție au crescut la P+1, P+2, chiar P+2+M. Între timp, în ultimii ani a avut loc și mansardarea sau înălțarea cu încă un etaj a blocurilor cu locuințe colective din zonă, înălțate inițial în regimul P+4E, ajungându-se astfel la P+4E+M sau P+5M.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, în apropierea arterei majore de acces în oraș Calea Sagului. Are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

Nord-Est - Str. Lacului, drum asfaltat, cu trotuar cu spații verzi de aliniament

Nord-Vest – teren viran

Sud-Vest – teren viran

Sud-Est – parțial teren viran, parțial lot privat ocupat cu clădire P la limita de proprietate (calcan) și P+2E+M la limita cu strada Lacului.

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 850mp și are ca proprietar pe Davidean Sorin-Alin și soția Davidean Cristiana Antonela, fiind înscrisă în:

C.F. Nr. 439703, Nr. Top. 439703,;

2.3. Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului

Terenul este ocupat de zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

2.4. Circulația

Accesul pe teren se face direct de pe drum asfaltat pe Str. Lacului, atât pietonal, cât și auto.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul în studiu este neconstruit și ocupat de vegetație spontană; ampasat într-o zonă preponderent rezidențială, are în apropiere zona mixtă servicii-comerț Piața Flavia înspre nord, precum și ansamblul de clădiri cu funcțiune mixtă, hypermarket, galerie comercială, magazine de mobilă, amenajări interioare, materiale de construcții, articole sportive, bunuri de uz casnic etc. și alimentație publică, servicii, birouri etc.) În zonă sunt prezente suprafețe mari de teren liber în sud, sud-est.

Terenul este amplasat într-o zonă într-o continuă transformare, operație prezentă la scara orașului. Zonele rezidențiale suferă operații de densificare prin lotizări noi sau prin realizarea de locuințe colective în cadrul loturilor existente.

Serviciile pentru populație existente în zonă: banca, poșta, servicii alimentație publică, alte servicii comerciale. Acestea vor fi completate de funcțiunile propuse în clădirile edificate pe terenul fostei incinte Dermatina.

2.6. Echiparea tehnico- edilitară

A. ALIMENTARE CU APĂ.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială, însă de-a lungul străzii Lacului există o rețea de apă potabilă, având diametrul de 200 mm.

B. CANALIZARE.

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare, dar de-a lungul străzii Lacului, există o rețea de canalizare, având diametrul de 500 mm.

B. ELECTRICE

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric.

În zona propusă pentru studiu și în zona imediat adiacentă există rețele de energie electrică de înaltă (110 kV), medie (10, 20 kV) și de utilizare (230/400 V). Rețelele de înaltă tensiune sunt deservite de S.C. TRANSELECTRICA S.A. iar cele de medie tensiune și de tensiune de utilizare de S.C. ENEL S.A. Pe lângă rețele există și stații de transformare din medie tensiune în tensiune de utilizare.

Rețele de medie tensiune și tensiune de utilizare se găsesc amplasate atât aerian cât și subteran în principal în zonele de locuințe.

D.TELEFONIE

În zona studiată se găsesc rețele de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat nu are o utilizare concretă și se constituie ca teren viran care prezintă vegetație spontană. Zona nu prezintă valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Factori de poluare

Zona nu prezintă factori de poluare.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Dezvoltare urbană

Terenul se află într-o zonă urbană în considerabilă dezvoltare la momentul actual.

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

- retragerea de minim 10m față de limita posterioară de proprietate
- retragerea de min 3m fata de limitata laterala dreapta a proprietatii
- retragerea impusa de interdictia de construire conform aviz Aquatim
- posibilitatea de amenajare a unor locuri de parcare pe suprafața terenului
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei
- respectarea aliniamentelor existente
- armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului

Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Strada Lacului este asfaltată, făcând astfel posibilă circulația auto, în sens unic.

Accesul bicicletelor va fi posibil momentan prin intermediul aceleiași străzi.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare sunt alocate 12 locuri de parcare plasate pe teren.

Circulația pietonală

Circulația pietonală aferentă str. Lacului, în fața parcelei studiate nu este amenajată.

Se propune prin proiect realizarea trotuarului în continuarea celui existent, precum și spații verzi de aliniament (conform prospectului existent de-a lungul străzii).

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este mixta-locuire colectivă, comerț și servicii. Terenul studiat de pe Str. Lacului, Nr. 1B, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, avându-i ca proprietari pe Davidean Sorin Alin și soția, Davidean Cristina Antonela. Amplasamentul, înregistrat prin C.F. Nr. 439703, Nr. Top. 439703, cu o suprafață de 850mp, va fi zonificat astfel:

- zonă alocată construcției – locuințe colective, comerț și servicii
- zonă alocată circulației auto, pietonale și parcajelor
- zonă verde

| BILANȚ TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUS |
|--|----------|------|--------|
| | mp | % | mp |
| TEREN ÎN STUDIU | 850mp | 100% | 850mp |
| CIRCULAȚII, AUTO, PIETONALE ȘI PARCAJE | - | - | 447mp |

| | | | |
|--|--|---|--------------|
| LOCUINȚE ȘI DOTĂRI | - | - | 313mp |
| SPATIU VERDE (se vor realiza terase inierbate pentru completarea procentului pana la <u>20%</u> , cf HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde") | - | - | 90mp |
| INDICI URBANISTICI | | | |
| POT (procent de ocupare a terenului) | Max. 40% - Locuire colectivă, comerț și servicii | | |
| CUT (coeficient de utilizare a terenului) | Max. 2.4 | | |
| REGIM DE ÎNĂLȚIME | Max. D+P+3E+Er | | |

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

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul locuirii cu funcțiuni de același fel.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unui imobil adaptat la 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 problemelor urbanistice (in principal raportarea la vecinatati) pentru integrarea fireasca in fondul construit existent

Întocmit,
Arh. Alideia Suci