

STUDIU DE OPORTUNITATE

- PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE -

Amplasament:	Timisoara, strada Ion Ionescu de la Brad, nr. 28
Beneficiar:	POPOVICI DIMITRIE
Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Data:	OCTOMBRIE 2016

Pr. nr. 172/IIB/16

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE
Amplasament	CF nr. 438880, nr.top 438880, cf.nr.438235, nr.top 438235, CF nr.443703, nr.top 443703 Timișoara
Beneficiar	POPOVICI DIMITRIE
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	Octombrie 2016

Pr. nr. 172/IIB/16

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR arh. Negrișanu Răzvan

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Ramona Izvernari

Pr. nr. 172/IIB/16

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate
Certificat de urbanism nr. 3645 din 05.09.2016
Extras de carte funciară nr. 438880 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 438880
Extras de carte funciară nr. 438235 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 438235
Extras de carte funciară nr. 443703 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 443703

Piese desenate

Situația existentă conform PUG aprobat prin HCL 157/2002	01-A
Situația conform noul PUG / Documentații urbanism existente	02-A
Circulația terenurilor	03-A
Reglementări	04-A
Posibilitate de mobilare	05-A
Siluețe urbane	06-A

Întocmit,
Arh. Negrișanu Daniela

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad, identificat prin CF nr. 438880, nr. top. : 438880; CF nr. 438235, nr. top:438235; CF 443703, nr. top: 443703, în vederea realizării obiectivului **“PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE”**.

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.

Obiectul Studiului de Oportunitate consta în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se 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 107/2014;
- Planul Urbanistic Zonal - “Ion Ionescu de la Brad” Timișoara aprobat prin HCL 186/2003;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015
- 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

Încadrarea în teritoriu

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între str. Ion Ionescu de la Brad (în Nord) și str. Martir Gabriela Tako (în Sud).

Zona studiată este formată din 3 parcele, parcelele cu Nr. Top. 438880, Nr top. 438235, Nr. Top. 443703, incluse în CF nr. 438880, CF nr. 438235, respectiv CF nr. 443703, Timișoara, însumând o suprafață totală de 3.473 mp. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - strada Ion Ionescu de la Brad
- Sud – strada Martir Gabriela Tako
- Est – locuințe colective
- Vest – locuințe colective

Caracterul zonei

În prezent, cele 3 terenuri studiate, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară sunt libere de construcții.

- - Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, terenurile se încadrează în zonă insituții și servicii de interes general propusă.
- - Conform PUZ “Ion Ionescu de la Brad” Timișoara, aprobat prin HCL 186/2003 terenurile se încadrează în zonă rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri propuse.
- - Conform noul PUG terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Lc_A – ansambluri de locuințe colective.

Accesibilitate la căi de circulație

Terenurile sunt deservite de infrastructura rutieră și au acces de pe strada Martir Gabriela Tako, împreună cu cele 2 alei de pe strada Verde, constituind un drum propus care vor traversa parcelele.

Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenurile care fac obiectul documentației sunt proprietate privată: **CF 438880** – NISTOR TILICA , promisiunea de vânzare-cumpărare până la data de 25.12.2016 - POPOVICI DIMITRIE, **CF 438235** – ZAHNER ANDREI, ZAHNER JULIUS, BALABAS SUSANA, promisiunea de vânzare-cumpărare până la data de 25.12.2016 – POPOVICI DIMITRIE, **CF 443703** – GERE TIBERIU, LICA TIBERIA, LICA SEPTIMIU promisiunea de vânzare – cumpărare până la data de 25.12.2016 – POPOVICI DIMITRIE, conform CF , Timișoara, anexate documentației.

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. Martir Gabriela Tako.

Disfuncționalități

Fiind un teren viran, neurbanizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

- profilele drumurilor publice existente nu sunt adecvate traficului actual (datorită autoturismelor parcate dealungul carosabilului);

- Nu există suficiente zone verzi de protecție a funcțiunilor față de traficul auto;
- Lipsă benzi pentru biciclete;
- Lipsă locurilor de parcare;
- Lipsă spațiilor verzi amenajate.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Dezvoltare urbană

- Terenurile se află într-un cartier de blocuri urbanizat și construit în perioada de dinainte de 1989.
- Conform prevederilor din PUG Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 - terenul se încadrează în zonă instituții și servicii publice.
- Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 6: Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Programul 3 zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare.
- Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință: Lc_A – ansambluri de locuințe colective.
- Conform prevederilor noului Plan Urbanistic Zonal „Ion Ionescu de la Brad” - Timișoara, zona studiată se încadrează în zonă rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri propusă.
- Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 3 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte- locuire, colectivă și funcțiuni complementare locuirii.
- Regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+5E+Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului(CUT) de max 2,4.

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

- Retragerea față de limita parcelelor învecinate cu puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Volume cu un regim de înălțime maxim S(D)+P+5E+Er;
- Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile Masterplanului și PU-ului Ion Ionescu de la Brad aprobat prin HCL 186/2003.
- Aliniere: imobilele propuse vor fi dispuse conform planului, de-a lungul unei axe – aliniament stradal, ele vor păstra față de limitele de proprietate distanțe egale cu jumătate din înălțimea lor. Între imobile va exista o distanță de 20 m între fațadele principale. În contextul unui regim de înălțime S(D)+P+5E+Er și h cornișa = 20 m.

Modernizarea circulației

Se va propune un carosabil de 5,5 m care deservește parcele din prezenta documentație și poate face legătura între cele două drumuri str. Verde în partea de Est și str. Verde în partea de Vest.

Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat prin trotuarele de pe strada Verde și strada Martir Gabriela Tako.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.



Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	3473	3473	100
Spații verzi	0	868,25	25
Locuințe și funcțiuni complementare	0	1389,20	40
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	1215,55	35
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 40%		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max 2.4		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	S(D)+P+4E+Er; S(D)+P+5E+Er		

Dezvoltarea echipării edilitare.

În conformitate cu prevederile Masterplanului, Politica 4 Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, Programul 1, sunt prevăzute completarea rețelei de apă și rețelei de canalizare.

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 Martir Gabriela Tako, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Martir Gabriela Tako;
- 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. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

Costuri suportate de investitori

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri:

- 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 viitoarelor construcții.
- costurile legate de branșamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.
- costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu este cazul.

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. Daniela Negrișanu

Specialist RUR