



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL Zona locuinte colective cu functiuni complementare MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL Zona locuinte colective cu functiuni complementare
beneficiari:	STIEBLER HERTA , JAGER GERTRUDA HEDWIGA
amplasament :	Timisoara , B-dul 16 Decembrie 1989 (fosta 6 Martie) nr.36
proiectant general:	TECTONICS HOUSE S.R.L.
data elaborării:	iunie 2016

1.2. SURSE DOCUMENTARE

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Timisoara 2002, documentare la Primaria Municipiului Timisoara, propuneri urbanistice Etapa 3, PUG Timisoara 2012, PUZ aprobat in zona prin Hotararea Consiliului Local 78/03.08.2012, studiu pe sit, legislatia aplicabila in vigoare .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat in vederea intocmirii "**PUZ – Zona locuinte cu functiuni complementare**" se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in sud-vestul partii centrale a acestuia, cu acces de pe B-dul 16 Decembrie 1989 (fosta 6 Martie) nr. 36 si are o suprafata de **2238 mp**.

Terenul este incadrat de urmatoarele **vecinatati** :

- la Sud : B-dul 16 Dcembrie 1989
- la Nord : proprietate privata top.17105
- la Est : proprietate privata top.17102 respectiv, top.17100
- la Vest : proprietate privata top.17098

Circulatia principala in zona se desfasoara pe B-dul 16 Decembrie 1989, drum cu 4 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7 m fiecare si imbracaminte din asfalt.

In Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara, **B-dul 16 Decembrie 1989** este definit ca si **artera colectoare**.

2.2. Prevederile PUG-lui aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Timisoara in cadrul zonei de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P- P+2E .

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este inclus in **UTR 49**. Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare locuirii .

Terenul studiat se afla in **zona de protectie** (100 m) a Situl urban "Vechiul cartier Iosefin" definit intre strazile : Splaiul Vladimirescu Tudor - Str. Dragalina Ion, general - Str. 16 Decembrie 1989 - Str. Odobescu - Str. Romulus-Str. Doja Gheorghe-Str. Braşov inscris TM-II-s-B-06098 in lista monumentelor istorice din judetul Timis.

In acest sens se are in vedere ca înălţimea clădirilor din zona de protecţie sa nu afecteze imaginea obiectivelor protejate.

2.3. Prevederile studiilor urbanistice aferente noului PUG Timisoara.

Conform studiului noului P.U.G. publicat, Etapa 3, care urmeaza sa intre în vigoare, terenul se afla intr-o **zona destinata restructurarii zonei de locuinte pentru functiuni mixte: locuinte servicii/comert**, propusa a fi definita ca si "**zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic**"

2.4. Situatiia juridica a terenului :

Nr. Crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF (mp)
1.	JAGER GERTRUDA HEDWIGA STIEBLER HERTA	413313	17099	2238

Nu sunt inscrise sarcini asupra imobilului studiat.

2.5. Folosinta actuala a amplasamentului studiat

Zona se încadreaza în caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Morfologic, Timisoara se situeaza în Câmpia joasa Timis-Bega cu energie de relief redusa, parte a unitatii geomorfologice Depresiunea Panonica.

Terenul este ocupat de constructii parter, utilizate dinainte de 1989 pana nu demult in scop public, constructii ce necesita reparatii majore, improprii locuirii, ce se recomanda a fi demolate.

2.6. Analiza situatiiei existente privind echiparea tehnico – edilitară a zonei , a amplasamentului analizat

Zona , in asamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, termica, telefonie, gaz metan.

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă la nivelul străzii si parţială in interiorul parcelei. Din această cauză trebuie analizată intraga suprafată pentru a completa amplasamentul studiat cu utilităţile necesare din punct de vedere edilitar .

2.7. Disfunctionalitati

- Constructiile existente pe teren nu corespund, fizic si moral, locuirii
- Nu exista spatii verzi amenajate pe teren.
- Nu exista reglementari urbanistice privind locuirea colectiva si servicii cu regim de inaltime peste P+2E
- Accese neconforme pentru mijloce de interventie

3.1. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin Studiu de Oportunitate:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană , de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuate.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initiierii Planului Urbanistic Zonal – **Zona locuinte colective cu functiuni complementare** pe terenul proprietate privata a persoanelor fizice, situat in Timisoara , Bdul 16 Decembrie 1989, nr.36.

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic ca locuire colectiva, cu functiuni complemetare locuirii, in special la parterul cladirilor orientate spre bulevard.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru :

- generarea unei zone de locuinte colective si functiuni complementare locuirii
- asigurarea accesului în zona studiata;
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de servicii coerente, valorificându-se potentialul zonei;

Proiectul propus urmareste:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii , de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului stationar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule stationate si îmbunatatirii aspectului general urban;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spatii verzi in incinta
- protejarea de poluarea fonica si capacități de transport admise
- protejarea vegetației stradale
- crearea de spatii publice/semipublice si parcaje
- îmbunatatirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconventionali obtinuti prin instalatii de productie de energie solara
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor , vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- stabilirea dotărilor de interes public necesare : accese , parcaje , utilități;
- conectarea la celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis) pe o adancime de 18 m de la frontal stradal

Obiectivul se va realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

Numărul de parcuri amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislația specifica, dar nu mai puțin de un loc de parcare pentru fiecare apartament pentru zona de locuire.

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati .Cladirea principala se va amplasa in retragere cu min 10 m fata de fundul de proprietate.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice zonei .

Utilizări admise:

- Structură funcțională incluzând locuire colectivă, la etajele imobilelor, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. la parter,

Spre spațiile publice (str. 16 Decembrie 1989) se vor amplasa în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele :

- servicii complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat ;
- dotări de interes public necesare : accese pietonale ; accese carosabile , parcaje , garaje ; spații verzi amenajate , rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente .

Utilizări admise cu condiții:

Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)

Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refofosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.
- Stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

Costul pentru realizarea investitiei, se estimeaza la 2 800 000 Euro si va fi suportat integral de beneficiar.

3.2.LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul studiului se prezinta analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- inaltimele maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in viitor P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei. Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea fata de punctele cardinale, densitatea constructiilor din zona, s-a propus definirea unei zone cu reglementari urbanistice pentru realizarea de constructii de **locuinte colective si functiuni complementare locuirii** si se propun urmatorii **indici de ocupare și utilizare a terenului:**

Regim de inaltime : **2S+P+4E+4Er**

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **50%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim **2.4**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de minim **20%**

Înălțimea maxima la frontal stradal va fi ne 18,50 m iar inaltimea totală a corpurilor clădire situate în interiorul parcelei va fi de max. 30 m fata de nivelul trotuarului adiacent parcelei.

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin studiul noului P.U.G. al Municipiului Timisoara , Etapa 3 .

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela neamenajată se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuielile investitorului.

4.CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltării în continuarea cvartalului cu accesul principal atit dinspre centrul municipiului Timisoara cit si dinspre Calea Sagului .

În această zonă potențialul dezvoltării zonei rezidențiale în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut. De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trasaturile specifice ale zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, locuirea colectivă cu funcțiuni complementare locuirii, se integrează perfect în zonă și ca investiția care se dorește **este oportună dezvoltării zonei.**

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ .

Intocmit,
Specialist atestat RUR
Arh. Carmen NICORICI -CALANCE