



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA"

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA"
Loc constructie:	TIMISOARA, STR. SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL NR. 21 SI 21A, JUDEȚUL TIMIȘ
Beneficiari:	JURCA RADOICA si JURCA GHEORGHE
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant:	TECTONICS HOUSE S.R.L. Timisoara, Bd.Eroilor de la Tisa10-12, sc.A, ap.1 arh.urbanist Marius NICORICI-CALANCE
Data elaborării:	12.2020

1.2. SURSE DOCUMENTARE

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Timisoara aprobat, documentare la Primaria Municipiului Timisoara, propuneri urbanistice Etapa 3, PUG Timisoara 2012, studiu pe sit si legislatia aplicabila in vigoare .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat in vederea intocmirii "PUZ –DEZVOLTARE ZONA MIXTA" in suprafata de 1368 mp, se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in partea nord-estica a acestuia
Accesul pe teren se face dinspre str. Sintii apostoli Petru si Pavel.

Terenul se învecineaza cu:

- la Nord: teren proprietate privata
- la Est: str. Holdelor si teren proprietate Statul Roman
- la Vest: teren proprietate privata
- la Sud: str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel

Terenul se află într-o zonă mixta de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime de pana la S+P+4E/S+P+4E+M, in zona nord-estica a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiata are latatura sudica ca si front stradal pe o lungime de 9.49 m.

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 mixte de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime de pana la S+P+4E/S+P+4E+M

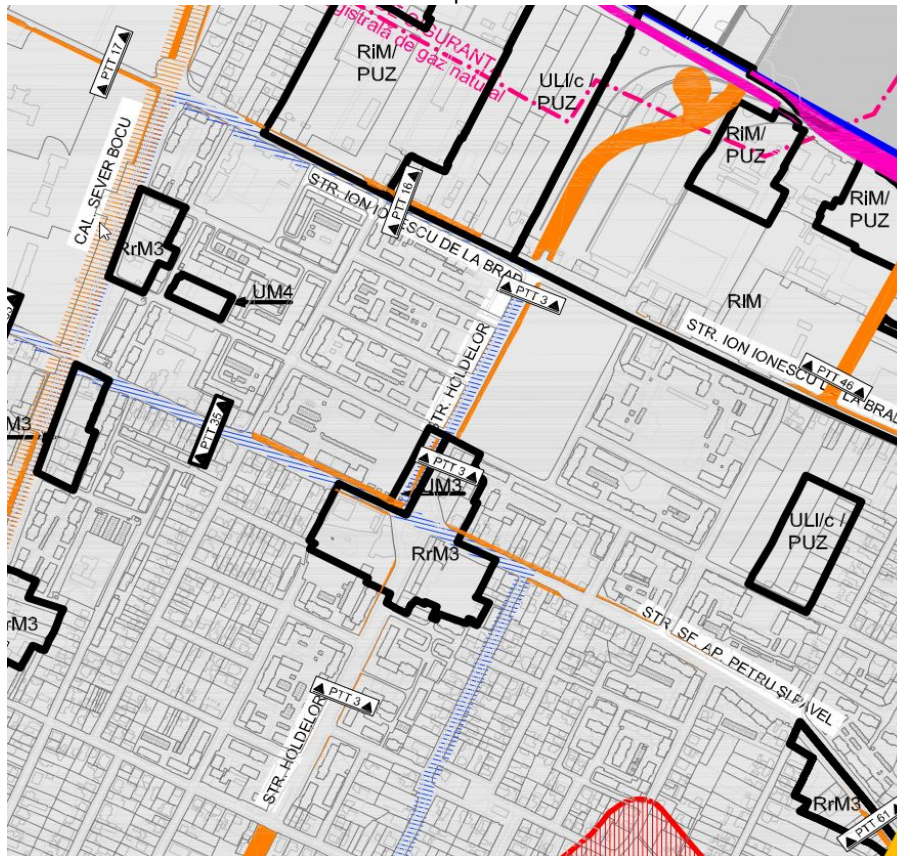
Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este inclus in **UTR 24 in subzone destinate locuintelor colective cu functiuni complementare.**



Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare.

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 studiat in PUZ se afla intr-o zona de locuinte colective si functiuni complementare.



Conform Masterplanului, Etapa 2 - Concept general de dezvoltare urbana (ianuarie 2012), propunerea se încadreaza in: Politica 1 - Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive.

Zona studiata face parte dintr-un tesut urban structurat, retea de strazi fiind definita de prospecte de 20.00m Str. Sfantii Apostoli Petru si Pavel, respectiv 24.00m Str. Holddelor.

Parcelele invecinate au functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare.
Terenul este liber de constructii.

2.4. Situatia juridica a terenului :

Nu sunt inscrite sarcini asupra imobilului studiat.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441341	441341	449 mp
2.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441342	441342	919 mp

2.5. Folosinta actuala a amplasamentului studiat

Zona se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Morfologic, Timisoara se situează în Câmpia joasă Timis-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Folosinta actuala imobilului este de locuinta pentru doua familii.

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

Zona este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, termică, telefonie, gaz metan iar parcela studiată are posibilitate a de bransamente la utilități de pe strada Sfintii Apostoli Petru și Pavel, respectiv Str. Holdelor.

2.7. Disfuncționalități

- Nu există reglementări urbanistice privind locuirea colectivă și funcțiuni complementare locuirii
- Nu există spații verzi amenajate pe teren.
- Nu există locuri de parcare amenajate pe parcelă
- Regimul de înălțime maxim admis al zonei este S+P+4E+M dar se dorește S+P+5E+Er

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă 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 accentuată.

Prezentă documentație are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal – **Dezvoltare zonă mixtă** pe terenul proprietate privată a persoanelor fizice, situat în Timisoara, nr.cad 441341, 441342 situat în intravilanul Municipiului Timisoara str. Sfintii Apostoli Petru și Pavel nr.21 și 21A.

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic ca locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii, în vecinătate existând și astfel de locuințe.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru :

- generarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii cu menținerea limitelor zonei de implantare a construcției existente pe parcelă
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de locuire coerente, valorificându-se potențialul zonei și fondului construit;

Proiectul propus urmărește:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximi de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise
- protejarea vegetației stradale
- crearea de spații amenajate în incintă și parcaje
- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obținuți prin instalații de producere de energie solară
- stabilirea dotărilor de interes semipublic necesare : acces , parcaje , utilități;

Staționarea autovehiculelor se va realiza, în subsolul clădirilor propuse și în parcaje amenajate pe proprietate.

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

În cadrul parcelelor se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

Utilizări admise: locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii la parter și etaj 1

Funcțiunile complementare locuirii :

- funcțiuni admise la parter și etajul 1 al imobilelor colective: spații comerciale, birouri pentru activități administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, spații comerciale en detail cu suprafața de max.250 mp, spații culturale de tip galerie de artă, spații pentru servicii de sănătate de tip cabinet medical pentru medicina de familie, stomatologie, farmacie, activități profesionale liberale, sociale și personale nepoluante, complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat care nu produc poluare fonica și noxe de orice fel ,
- dotările de interes semi-public : accese pietonale; accese carosabile, parcaje, spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare.

Utilizări admise cu condiții:

- Amenajarea în spațiile destinate locuirii de sedii pentru firme, cu max. 5 angajați, doar cu acordul legalizat a vecinilor direct afectați.
- Amplasarea de mobilier de grădina sau echipamente de joacă pentru copii pe spațiile verzi amenajate fără a diminua suprafața acestora

Utilizări interzise:

- Activități și servicii care generează trafic important de marfă și persoane și au un program ce depășește ora 22⁰⁰;
- Garaje sau construcții anexa pe terenul neconstruit;
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile și de substanțe chimice periculoase de tip Seveso ;
- Comerț en gros;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public, construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile corelate cu amenajările terenului studiat;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitor P.U.Z. fundamentează soluția de amenajare a parcelei.

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei datorită faptului că amplasamentul și volumetria construcției existente nu se modifică.

Data fiind destinația actuală a imobilului studiat, orientarea față de punctele cardinale, densitatea construcțiilor din zonă, s-a propus definirea unei zone cu reglementări urbanistice pentru realizarea de construcții de **locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii** și se propun următorii **indici de ocupare și utilizare a terenului**:

Regim de înălțime maxim **S+P+5E+Er**

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **70% la nivelul parterului și 40% la nivelul etajelor**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim **3**

Zonă verde amenajată în incintă în procent de minimum **30%**

BILANT TERTORIAL -TOTAL					
Suprafața totală a zonei studiate		Existent -mp-	%	Propus -mp-	%
		1368	100.00	1368	100.00
Zona mixta		-	-	957	70.00
Spații verzi amenajate	La nivelul terenului	-	-	137	10.00
	La nivelul terasei			274	20.00
Circulații auto și pietonale		-	-	274	20.00

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela este echipată cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iar funcție de conformarea standarde legale iar acestea se vor redimensiona și reface, dacă este cazul, pe cheltuielile investitorului.

4.CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice ale densificării cvartalului prin **utilizarea sustenabilă a fondului construit existent** cu menținerea accesului auto și pietonal existent dinspre str. Ioachim Miloia și amenajarea parcajelor și a spațiilor verzi în incintă.

În această zonă potențialul dezvoltării zonei rezidențiale de locuire colectivă, 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 reamenajării clădirii existente și amenajării terenului și a platformelor. Soluția propusă nu afectează trasaturile specifice ale zonei urbane și va duce la îmbunătățirea utilizării fondului construit existent.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că 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 că 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. Marius NICORICI -CALANCE