



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL “DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA”

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL “ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA”
Loc constructie:	TIMISOARA, STR. BUJORILOR NR. 89, JUDEȚUL TIMIȘ
Beneficiari:	BALAJ LUCIAN-GIULIAN JIFCU DENIS-ADRIAN si JIFCU ANDREEA DENISA ANTON DRAGOS-SNDREAS si ANTON MILICA
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 REZIDENTIALA” in suprafata de 2926 mp, se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica acestuia.

Accesul pe teren se face dinspre str. Bujorilor.

Terenul se învecineaza cu:

- la Nord: proprietate privata
- la Est: proprietate privata
- la Vest: str. Bujorilor
- la Sud: proprietate privata

Terenul se află într-o zonă rezidențială de case parter, parter si 1 etaje cu mansarda, in zona sudica a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiata are latura vistica ca si front stradal pe o lungime de 11.26 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 de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime S+P+1E+Er/M

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este inclus in **UTR 63 in subzone destinate locuintelor individuale**.

Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de locuire 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 cu regim redus de inaltime Liu.

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

Zona studiata face parte dintr-un tesut urban structurat, reseaua de strazi fiind definita de prospecte de 19m (str Emil Zola), 18m (str. Izlaz), 26 m(str. Bujorilor), respectiv 23m(str. Chisodei).

Parcelele invecinate au functiuni de locuire individuala, cu accese din str. Bujorilor.

Pe teren se afla o constructie P care se va desfiinta.

2.4. Situatia juridica a terenului :

Nu sunt inscrise sarcini asupra imobilului studiat.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	BALAJ LUCIAN-GIULIAN JIFCU DENIS-ADRIAN si JIFCU ANDREEA DENISA ANTON DRAGOS-ANDREAS si ANTON MILICA	451328	451328	2926 mp

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.

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

Zona este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, termica, telefonie, gaz metan iar parcela studiata are bransamente la utilitati de pe strada Bujorilor.

2.7. Disfunctionalitati

- Nu exista reglementari urbanistice privind locuirea si functiuni complementare locuirii
- Nu exista spatii verzi amenajate pe teren.
- Nu exista locuri de parcare amenajate pe parcela

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Functiunea solicitata de investitori 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 initierii Planului Urbanistic Zonal – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA** pe terenul proprietate privata a persoanelor fizice, situat in Timisoara, nr.cad 451328 situat in intravilanul Municipiului Timisoara str. Bujorilor nr. 89.

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic ca locuire si functiuni complementare locuirii, in vecinatate existand si astfel de locuinte.

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

- generarea unei zone de locuinte si functiuni complementare locuirii
- asigurarea cooperarii, în vederea realizarii unei zone de locuire coerente, valorificându-se potentialul zonei si fondului construit;

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
- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconventionali obtinuti prin instalatii de producere 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 retragere 3.00 m de la frontal stradal pe artera nou creata.

Obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje sau parcaje, pe proprietate.

Numărul de parcare 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 individuala, semicolectiva cu max. o locuinta /100 mp de teren, colectivă cu max .1 ap./100 mp teren .

In zona destinata serviciilor si la parterul imobilelor colective se admit activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

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:

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;

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;
- 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 individuale, cu functiuni complementare** si se propun urmatorii **indici de ocupare și utilizare a terenului:**

Pentru **Zona Li de locuire individuala** se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de **40 %**.
Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim **1**.
Regimul de inaltime al cladirilor de locuinte individuale va fi **S/D +P+1E+Er/M**
H maxim la cornisa 9 m

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

BILANT TERITORIAL

BILANT TERTORIAL -TOTAL				
Suprafata totala a zonei studiate	Existent -mp-	%	Propus -mp-	%
	2926	100.00	2926	100.00
Zona de locuinte individuale	-	-	1803	61.62
Spatii verzi amenajate	-	-	147	5,00
Circulatii auto si pietonale	-	-	976	33.38

Se propune un numar de 8 parcele din care 5 parcele pentru locuinte si functiuni complementare, 1 parcela de drum, 1 parcela de spatii verzi si 1 parcela de parcare.

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela neamenajata se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente pe cheltuiala investitorului.

4.CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a cvartalului cu accesul principal dinspre Calea Sagului.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii zonei rezidentiale in concordanta cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, locuirea cu functiuni complementare locuirii, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste **este oportună dezvoltarii zonei**.

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

Intocmit,
Specialist atestat RUR
Arh. Marius NICORICI -CALANCE