

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentatie are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timisoara, strada Grigore Alexandrescu, nr. 56, jud. Timis CF nr. 445882, nr. Topo. : 445882 în vederea realizării obiectivului

“Construire cladiri cu functiuni mixte, locuinte colective/spatii comerciale/birouri. Intocmire documentatie PUZ”.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functională a terenurilor, în conformitate cu legislatia în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea si profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situatia existentă si cu situatia propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate consta în analiza si evaluarea problemelor functionale și tehnice din zonă, tinându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administratiei locale si judetene.

2. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE

Pentru întocmirea documentatiei au fost luate în considerare următoarele informatii cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 175/2004;
- Planul Urbanistic Zonal “Zona Mixta Servicii/Comert si locuinte Colective” aprobat prin HCL 1652/2020;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timisoara si este situat în partea nord-vestica a orasului, în zona numita Mehala, terenul fiind cuprins între Calea Torontalului (în Nord) și strada Closca (în Vest). Terenul are acces direct de pe strada Grigore Alexandrescu. Zona studiată este formată din parcela inclusa în CF nr. 445882 Nr. Top 445882 Timisoara, însumând o suprafată totală de 3962 mp.

Terenul studiat este bordat la:

- Nord – Est - teren privat
- Sud - Est– 3 terenuri private
- Sud - Vest – teren privat
- Vest - Nord – strada Grigore Alexandrescu

3.2. Caracterul zonei

În prezent, terenul studiat, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara este liber de construcții. Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, aria studiată face parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)/(peste P+2). Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c – Locuire-Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici și Uli/c- Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici.

3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces direct din strada Grigore Alexandrescu, care va deveni inelul IV de circulație Timisoara. Actuala capacitate a strazii Grigore Alexandrescu este de 26.0 m, urmand a se largi la o secțiune de 30 m în conformitate cu noul PUG Timisoara.

În imediata proximitate se află două artere importante care conectează terenul cu importante căi de circulație: Aleea Viilor la nord, la o distanță de aproximativ 60 m și strada Basarabia, la Sud, la o distanță aproximativ de 370 m.

3.4. Situația juridică a terenului/ Ocuparea terenului

Terenul care face obiectul documentației sunt proprietate privată, Paunescu Petre, așa cum rezultă din CF nr. 445882, Timisoara, anexate documentației. Inițiatorul documentației este proprietarul Paunescu Petre. În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren curți construcții în intravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală și colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime S+P+2E+M/Er până la S+P+12E+Er, precum și unități de depozitare și servicii. Conform prevederilor P.U.G. Timisoara, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Pe terenul studiat nu se află construcții și amenajări. Pe o rază de 50-100 m sunt executate locuințe individuale și colective, funcțiuni complementare, unități de depozitare și servicii (adiacent str. Gr. Alexandrescu).

3.5. 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. Grigore Alexandrescu.

În prezent, în zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar (apă, canalizare, electrice, gaz, telefonie, termice), astfel încât să se poată asigura funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

3.6. Disfuncționalități

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

Străda Gr. Alexandrescu (DE575), a cărui profil transversal sunt necorespunzător pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă;

3.7. Opțiuni ale populației

Deoarece întreaga zonă de nord a municipiului a fost și este caracterizată prin suprafețe de teren neconstruite, în prezent se constată o creștere foarte mare a interesului privind utilizarea intensivă a acestor terenuri pentru locuințe colective cu servicii, mai ales de-a lungul arterelor principale. De asemenea în opinia administrației publice locale terenul analizat prin prezentul PUG se află într-o zonă în curs de reconversie urbană, din zonă industrială în zonă de servicii conexe locuirii și locuire colectivă.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Terenul se afla într-o poziție urbană privilegiată deoarece este traversat de o viitoare arteră majoră, respectiv Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație în Timișoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c- Locuire-Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici și Uli/c- Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici.

4.2. Modernizarea circulației

Strazile vor avea următoarele profile:

30 m – strada Grigore Alexandrescu – prospect propus prin PUG, cu un carosabil de 14 m, zonă verde de 3,0 m amplasată central și zone verzi și parcuri de 2,5 m, zone de protecție de 1,0 m, piste de biciclete de 1,0 m respectiv trotuar de 2,0 m de o parte și de alta a carosabilului.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuințelor și serviciilor în interiorul parcelei, cât și în parcuri subterane.

4.3. Zonificare funcțională –bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de locuințe colective și funcțiuni complementare. Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- o parcelă cu caracter mixt de spații de servicii/comerț la parter și primul etaj, respectiv locuințe colective la nivelele 1-4 .

- se estimează un număr aproximativ de 70 de familii/unități locative în zona studiată.

- se propun intervenții specifice unei zone de locuințe colective cu servicii (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- Zona alocată construcțiilor – locuire colectivă și Spații comerciale și Birouri/Servicii

Pe zona constituită de pe parcelă, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire colectivă și Spații comerciale și Birouri/Servicii

Ținând cont de forma terenului în plan se propune o segmentare a construcțiilor în lungul terenului. De asemenea, datorită orientării din punct de vedere al însoririi.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+4E, H maxim 18 m și cu un coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.) de max 2.

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii, comerț și locuințe colective, procentul de ocupare a terenului se va înscrie în limita a maxim 40 % pentru întreaga zonă mixtă propusă.

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

- Retragerea de minim 18 m față de limita posterioară de proprietate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Limită de implantare (Aliniament) la 6 m față de inelul IV de circulație Timișoara (str.Grigore Alexandrescu)
- Retragere față de limitele laterale: La nivelul Parterului și primului etaj cu posibilitate de edificare pe limita de proprietate cu acord vecin sau la minim de H/2 față de limitele laterale. Retragerea ptr nivelurile superioare , 2E-4E, la H/2 față de limitele laterale.
- Armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR Li/c, Uli/c
- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;

SC OBO ARHITEXTURA SRL

e-mail: obo.arhitextura@gmail.com
mobile : +0723604605
Cod fiscal : R 33162491 (C.U.I.)
Inreg. Reg. Com. : J35/1224/2014
IBAN. : RO77INGB0000999904325822
TIMISOARA STR. VLADEASA NR.12 BLOC 105 AP.7



- Se va asigura numarul de parcarri necesar locuintelor și serviciilor in interiorul parcelei, cât și în parcări subterane.
- Zona verde. Prin prevederile prezentului PUZ s-au prevăzut spații verzi amenajate astfel:
 - minim 20% din suprafata totala a zonei mixte rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelei.
 - zone verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;
 - Spațiile verzi amenajate cuprind alei, banci, locuri de joacă etc.

BILANT TERITORIAL		
SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUA
	mp	mp
TEREN STUDIAT	3962	3962
SPATII VERZI	0	792.4
LOCUINTE COLECTIVE /COMERT/SERVICII/BIROURI	0	1584.8
CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI PARCAJE	0	1584.8
INDICI URBANISTICI:		
POT (procent de ocupare a terenului)		max. 40% - Locuinte si Comert/Servicii/Birouri
CUT (coeficient de utilizare a terenului)		max. 2
REGIM DE INALTIME (maxim)		S+P+4E

5. 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.

INTOCMIT :

ARH. OANCEA BOGDAN

Specialist RUR :

ARH. ALIDEIA SUCIU