

Studiu de Oportunitate

S.C. PRO URBAN S.R.L.
C.U.I. 6361802, J02/1360/1994
S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L.
C.U.I. 25140034, J35/363/2009
0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ,
ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI”

Locație :
Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n.,
C.F. 446332, cad. 446332

Beneficiari :
S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L. , Ursica Adrian Dănuț, Ursica Daniela

**PLAN URBANISTIC ZONAL
“Construire locuințe colective,
împrejmuire, acces auto, racord utilități”
---Studiu de Oportunitate---**

S.C. Pro Urban S.R.L. , C.U.I. 6361802, J02/1360/1994
B-dul Revoluției, nr. 71, etaj 1, ap. 13, Municipiul Arad, județul Arad
S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L., C.U.I. 25140034, J35/363/2009,
strada Pestalozzi, nr.3-5, etaj 2, camera 211, Municipiul Timișoara, județul Timiș
0738 230 811
www.starchetti.com , contact@starchetti.com
proiect nr.16/2021

[-Plan Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI”-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

01. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA PROIECTULUI : PLAN URBANISTIC ZONAL
“CONSTURIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE,
ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI”

FAZA : STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI : S.C. SPIRAL COLOANDE S.R.L.,
Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

AMPLASAMENT : JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
STRADA GOSPODARILOR, F.N.
C.F. 446332 Timișoara, CAD. 446332

PROIECTANT : S.C. PRO URBAN S.R.L.
Municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr.71, etaj 1,
ap.13
S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.
Municipiul Timișoara, strada Pestalozzi, nr. 3-5
Camera 211, etaj 2
TEL. 0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

**TIMIȘOARA
11.05.2021**

S.C. Pro Urban S.R.L. , C.U.I. 6361802, J02/1360/1994
B-dul Revoluției, nr. 71, etaj 1, ap. 13, Municipiul Arad, județul Arad
S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L., C.U.I. 25140034, J35/363/2009,
strada Pestalozzi, nr.3-5, etaj 2, camera 211, Municipiul Timișoara, județul Timiș
0738 230 811
www.starchetti.com , contact@starchetti.com
proiect nr.16/2021

[-Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI"-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT :

**ARH.URB.DIPL.
ȘERBAN ELVIRA**

**ARH.DIPL.
CLAUDIU TEODOR CHICIUDEAN**

NOTĂ:

Prezenta documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care a fost în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Această documentație nu poate fi reprodușă, copiată, împrumutată, întrebuițată total sau parțial, direct sau indirect, în alt scop, fără permisiunea prealabilă a S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. acordată legal.

[-Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI"-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

02. BORDEROU

■ PIESE SCRISE

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou
04. Memoriu

■ PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 01. Plan de încadrare în zonă | 01 |
| 02. Plan de încadrare în P.U.G. | 02 |
| 03. Studiu de cvartal | 04 |
| 04. Studiu de cvartal- <i>identificare HCL</i> | 05 |
| 05. Studiu de cvartal- <i>extras din P.U.G.</i> | 06 |
| 06. Plan de situație existent | 07 |
| 07. Foto situația existentă | 08 |
| 08. Ridicare topografică | - |
| 09. Reglementări urbanistice | 09 |
| 10. Propunere compartimentare internă | 10 |
| 11. Perspective | 11 |
| 12. Distanța față de obiective poluante | 12 |

Timișoara

Întocmit:

11.05.2021

M.ARH.DIPL. CHICIUDEAN CLAUDIU TEODOR

03. MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A OBIECTIVULUI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URSICĂ ADRIAN DĂNUȚ și soția URSICĂ FLORICA, privind obiectul de investiție:

■ DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL “ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI”

■ DESTINAȚIA LUCRĂRII

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private privind parcelarea terenului aflat în proprietatea beneficiarilor.

■ BENEFICIARI : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URSICĂ ADRIAN DĂNUȚ și soția URSICĂ FLORICA

■ AMPLASAMENT : Municipiul TIMIȘOARA,
strada Gospodarilor,
C.F. 446332, CAD. 446332 TIMIȘOARA

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

■ SITUAȚIA EXISTENTĂ

■ REGIMUL JURIDIC - EXISTENT

[Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI"-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

Regimul juridic al terenului este specificat în extrasul de C.F. 446332, Municipiul Timișoara, număr cadastral CAD: 446332, suprafața 3818mp, Municipiul Timișoara : teren intravilan împrejmuit.

■ REGIMUL ECONOMIC - EXISTENT

Zona D. Folosința actuală: teren conform extras C.F. suprafața = 3818 mp. Destinație conform PUG aprobat cu HCL 157/2002 și prelungit cu HCL 131/2017: UTR 66 - zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

■ REGIMUL TEHNIC - EXISTENT

Regimul tehnic este stipulat în Certificatul de Urbanism nr. 32 din 27.01.2021 emis de Primăria Municipiului Timișoara și prevede:

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 - Destinație conform PUG: zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

Pentru propunerea „Plan Urbanistic Zonal - Zona rezidențială locuințe colective și funcțiuni complementare, împrejmuire, acces auto, racord utilități” conform L. - 350/2001 actualizată în 2011 se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii avizului prealabil de oportunitate. Se va respecta legislația în vigoare.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A IMOBILULUI ȘI A CVARTALULUI

■ REGIMUL JURIDIC - PROPUS

Regimul juridic nu își va schimba încadrarea o dată cu execuția obiectivului.

■ REGIMUL ECONOMIC - PROPUS

Regimul economic nu schimbă caracteristicile extrasului de C.F.

■ REGIMUL TEHNIC - PROPUS

Regimul tehnic este dat de caracteristicile de intervenție stipulate în :
LEGEA 350/2001 - privind autorizarea construcțiilor, republicată
(modificată și completată)

LEGEA 10/1995 - privind calitatea în construcții (modificată și completată)

OMS. 536/1997 - normele de igiena muncii

[-Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI"-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

ORDINUL 233/2016

CODUL CIVIL AL ROMÂNIEI

De asemenea, la elaborarea proiectului și în faza de execuție se vor respecta toate normele, normativele și legislația în vigoare la momentul respectiv.

În cadrul cvartalului și a cvartalelor adiacente au fost identificate următoarele H.C.L. , documentații cu care se realizează coroborarea proiectării urbanistice :

◆ H.C.L. 497/18.12.2007

■ DESCRIERE PROPUNERE

■ INTRODUCERE

Pe terenul studiat, aflat în proprietatea S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URȘICĂ ADRIAN DĂNUȚ și soția URȘICĂ FLORICA, se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare. Se pornește astfel de la o schemă funcțională care propune dezvoltarea locuirii colective începând dinspre strada Gospodarilor, și continuând spre vest, în corelare directă cu P.U.D. aprobat prin HCL 497/2007, din zonificarea cărui se preia etapizarea regimului de înălțime, de la estul la vestul parcelei :
S/D+P, S/D+P+2E, S/D+P, S/D+P+2E.

Zona de locuire colectivă va fi situată înspre centrul geometric al parcelei, fiind înconjurată de zona de circulații și parcări, și în partea extrem estică fiind amplasat spațiul verde.

Pe parcelele de locuire se propun locuințe colective cu un regim de înălțime de minim S/D+P, și maxim S/D+P+2E.

În cadrul Noului P.U.G. al Municipiului Timișoara, zona în care se află terenul este încadrată ca fiind : RESTRUCTURAREA ZONEI DE LOCUINȚE - FUNCȚIUNI MIXTE : LOCUINȚE ȘI SERVICII/COMERȚ

BILANȚ TERITORIAL

EXISTENT

SUPRAFAȚA TEREN C.F. nr. 446332: 3818mp

SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN : 3818mp

P.O.T. existent: 0 %

C.U.T. existent: 0

[-Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI"-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

BILANT TERITORIAL

PROPOS

$S_{\text{locuințe colective și funcțiuni complementare}} = 1336\text{mp (35\%)}$

$S_{\text{circulații și parcaje}} = 2100,2\text{mp (55\%)}$

$S_{\text{spațiu verde}} = 381,8\text{mp (10\%)}$

P.O.T. maxim propus = 35%

C.U.T. maxim propus = 1.05

Regim de înălțime maxim propus : S/D+P+1E/Er

In cadrul propunerii urbanistice , pentru respectarea prevederilor legale cu privire la înșorire , se propune un regim de înălțime conform planșei de reglementări urbanistice.

Utilizări admise:

Funcțiunea predominantă este cea rezidențială-locuințe colective, care va fi completată cu funcțiuni complementare.

Spre strada Gospodarilor se vor amplasa în mod obligatoriu funcțiunile complementare.

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 direct din profilul stradal, respectiv domeniul public/trotuar.

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. PROPUNERI PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

În cadrul studiului de oportunitate se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin amplasarea armonioasă a construcțiilor proiectate în cadrul construit existent.

La elaborarea principiilor de sistematizare verticală se iau în considerare următoarele aspecte:

- stabilirea cotelor verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările deja existente ale amplasamentului, precum și cu fondul construit de pe strada Gospodarilor;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei care va fi cuprinsă în P.U.Z. va fi fundament de la care se va porni pentru soluția de amplasare a viitoarelor construcții și pentru amenajarea teritoriului.

3.3. PROPUNERI PENTRU REGIMUL DE CONSTRUIRE

Propunerile efectate mai jos sunt în corelare directă cu P.U.D. aprobat prin H.C.L. 497/2007, și respectă :

- Regulamentul Local de Urbanism
- Codul Civil
- Caracterul urbanistic al străzii
- Orientarea față de punctele cardinale
- Densitatea construcțiilor în zonă

Aliniament : față de strada Gospodarilor, clădirile vor fi amplasate cu o retragere de 6,5 metri de la frontul stradal.

Regim de înălțime maxim propus : S/D+P+1E+Er

Procentul maxim de Ocupare al Terenului propus este de : 35%

Coeficientul de Utilizare al Terenului propus este de : 1,05

Zona verde amenajată în incinta parcelei este în procent minim de 10%

Înălțimea maximă la streășină : 7m

Înălțimea maximă la coamă : 9m

[-Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI"-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin studiul noului P.U.G. al Municipiului Timișoara.

3.4. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se vor realiza lucrări de echipare tehnico-edilitară, constând în :

- Rețea de apă potabilă
- Rețea de canalizare
- Rețea de energie electrică
- Rețea de gaze naturale

Acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuiala investitorului.

4. CONCLUZII

Prin implementarea P.U.Z.-lui se continuă dezvoltarea urbanistică prin corelarea directă a prezentei documentații cu documentația urbanistică aprobată prin H.C.L. 497/2007, și se vor trasa liniile directe pentru dezvoltarea urbanistică a cvartalului.

Potentialul urbanistic de dezvoltare a zonei rezidențiale este de tip colectiv , și este în concordanță cu :

- ◆ reglementările urbanistice ale zonei
- ◆ prevederile urbanistice din P.U.G.
- ◆ tendințele de dezvoltare urbană ale zonei
- ◆ necesitățile actuale ale pieței imobiliare
- ◆ legislația în vigoare

Soluția propusă preia caracteristicile deja specifice ale dezvoltării zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Luând în considerare cele enunțate anterior, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, tehnico-edilitare, rutiere și de mediu, zona rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii se integrează în zonă și este o investiție care este oportună dezvoltării zonei.

Urmare a obținerii Avizului de Oportunitate, se va urma parcursul legal, prin trecerea la întocmirea documentației faza Plan Urbanistic Zonal.

S.C. Pro Urban S.R.L. , C.U.I. 6361802, J02/1360/1994
B-dul Revoluției, nr. 71, etaj 1, ap. 13, Municipiul Arad, județul Arad
S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L., C.U.I. 25140034, J35/363/2009,
strada Pestalozzi, nr.3-5, etaj 2, camera 211, Municipiul Timișoara, județul Timiș
0738 230 811
www.starchetti.com , contact@starchetti.com
proiect nr.16/2021

[-Plan Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO, RACORD UTILITĂȚI”-]

Județ TIMIȘ, Municipiul Timișoara, strada Gospodarilor, f.n., C.F. 446332, cad, 446332

Beneficiari : S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., Ursica Adrian Dănuț, Ursica Florica

Timișoara 11.05.2021

Întocmit:

ARH. SERBAN ELVIRA

ARH. CHICIUDEAN CLAUDIU TEODOR