



**STUDIU DE OPORTUNITATE
PLAN URBANISTIC ZONAL
“LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL “ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
Loc constructie:	TIMISOARA, STR. IOACHIM MILOIA NR. 9, JUDEȚUL TIMIȘ
Beneficiari:	BILC MARIN si BILC MANUELA-DELIA ABU-AWWAD ADNAN si ABU AWWAD CRISTINELA
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant:	TECTONICS HOUSE S.R.L. Timisoara, Bd.Eroilor de la Tisa10-12, sc.A, ap.1 arh.urbanist Carmen NICORICI-CALANCE
Data elaborării:	03.2020

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 –LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in suprafata de 708 mp, se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica acestuia,

Accesul pe teren se face dinspre str. Ioachim Miloia printr-o intrare uscata.

Terenul se învecineaza cu:

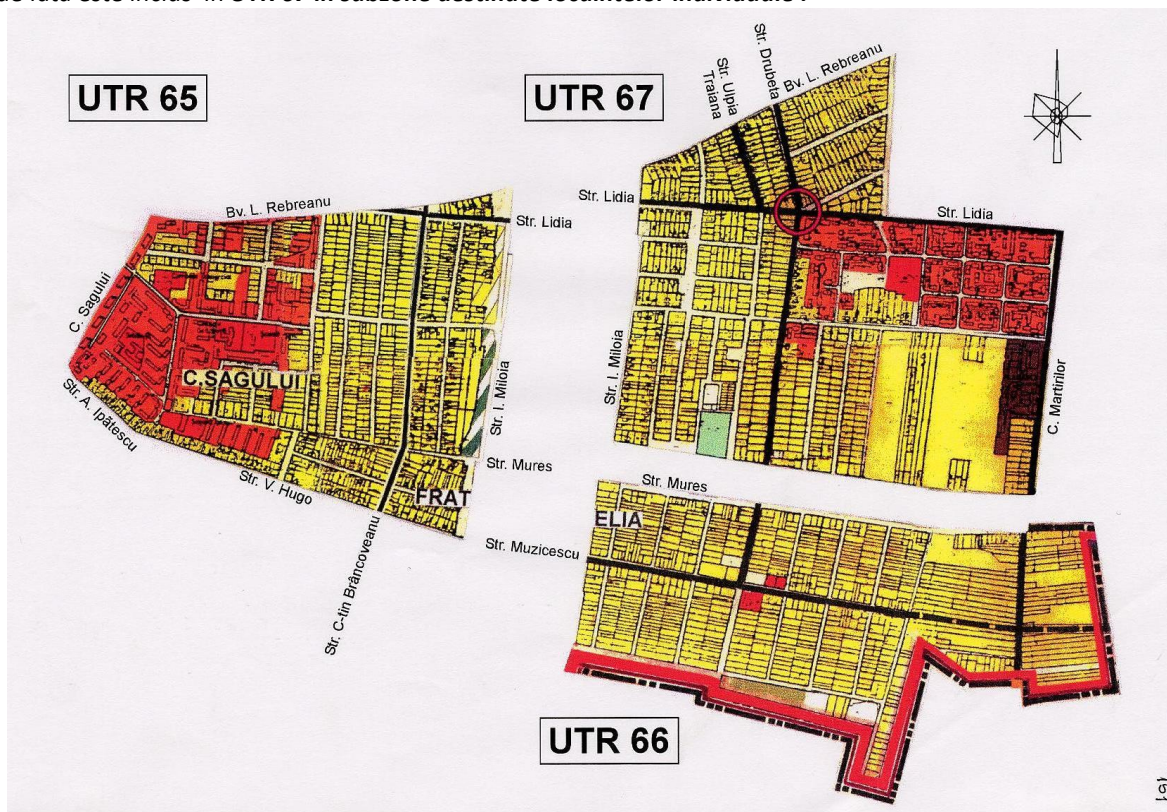
- la Nord: proprietate privata
- la Est: proprietate privata
- la Vest: str. Ioachim Miloia
- la Sud: proprietate privata

Terenul se află într-o zonă rezidențială de case parter, parter si 3 etaje cu mansarda, in zona sudica a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiata are latura vistica ca si front stradal pe o lungime de 16,99 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 P- P+2E

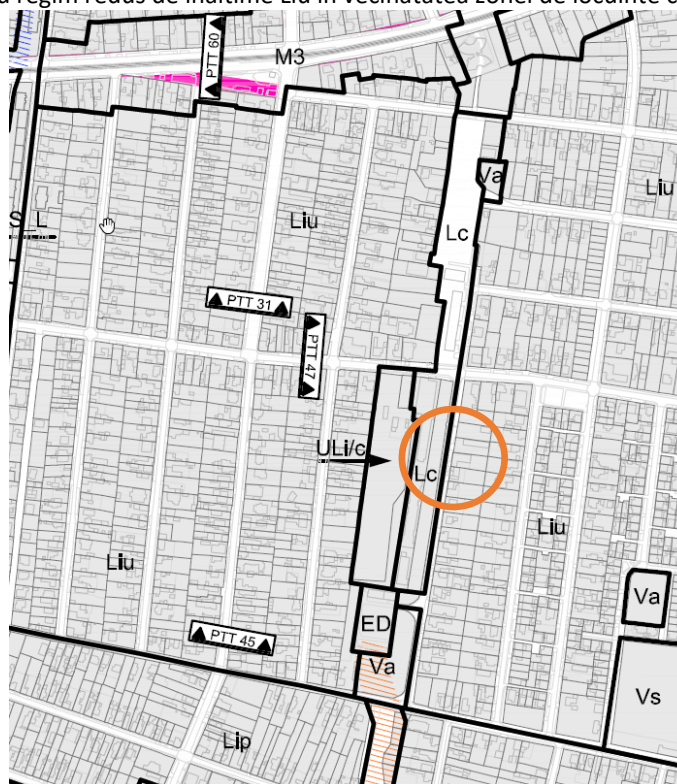
Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este inclus in **UTR 67 in subzone destinate locuintelor individuale**.



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 in vecinatatea zonei de locuinte colective Lc.



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

Zona studiată face parte dintr-un țesut urban structurat, rețeaua de străzi fiind definită de prospecte de 12m, 14m respectiv 17m pe strada Mures, strada care este în conexiune indirectă cu bulevardul Liviu Rebreanu și principalele accese în oraș dinspre Călea Sagului și Călea Buziasului.

Parcellele învecinate au funcțiuni de locuire individuală, cu accese din str. Ioachim Miloia respectiv strada Victor Valcovici .

Pe teren se afla o construcție P+2E care a fost reabilitată și reamenajată cu puțin timp în urmă, pe baza autorizației de construire nr. 429/13.04.2017 trecând printr-o reconfigurare majoră a aspectului exterior.

2.4. Situația juridică a terenului :

Nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului studiat.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafața totală din CF
1.	BILC MARIN și BILC MANUELA-DELIA ABU-AWWAD ADNAN și ABU AWWAD CRISTINELA	412846	412846	708 mp

2.5. Folosința actuală a amplasamentului studiat

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

Folosința actuală a imobilului este de locuință pentru două familii.

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

Zona este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, termică, telefonie, gaz metan iar parcela studiată are bransamente la utilități de pe strada Ioachim Miloia.

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 P+2E dar se dorește amenajarea podului și transformarea lui în mansardă locuibilă

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal – **Zona locuințe colective și funcțiuni complementare** pe terenul proprietate privată a persoanelor fizice, situat în Timisoara, nr.cad 412846 situat în intravilanul Municipiului Timisoara str. Ioachim Miloia nr.9.

Terenul studiat se afla 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 maximali de utilizare a terenului

-stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

-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 : accese , parcaje , utilități;

Clădirea existentă este amplasată în aliniament la frontalul strădal.

Obiectivele propuse se vor realiza în incintă împrejmuită și amenajată. În clădirea existentă, după reamenajarea acesteia și amenajarea podului în mansardă, vor rezulta: 1 spațiu cu altă destinație decât locuirea (SAD) la parter și 10 apartamente de locuit cu două sau trei camere. Mansardarea clădirii existente se va realiza fără modificarea volumetriei ci doar cu inserarea unor ferestre de mansardă în acoperișul existent și amenajarea podului.

La amenajarea spatiului construit existent in cladirea P+2E va respecta Legea locuinte nr. 114/ 1996 actualizata si OMS 119/ 2014 actualizat, rezultand un imobil in regim de inaltime P+2E+M fara modificarea procentului de ocupare a terenului, **existent** actualmente, de **40,40%**.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, în parcaje amenajate pe proprietate.

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.

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

Utilizări admise: locuire colectiva pentru maximum 10 unitati locative

Funcțiunile complementare locuirii :

- functiuni admise la parterul imobilului colectiv: birouri pentru activități administrative si de administrarea afacerilor, financiar-bancare, spatii comerciale en detail cu suprafata de max.250 mp, spatii culturale de tip galerie de arta, spatii pentru servicii de sănătate de tip cabinet medical pentru medicina de familie, stomatologie, farmacie, activitati profesionale liberale, sociale si personale nepoluante, complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat care nu produc poluare fonica si noxe de orice fel ,
-dotările de interes semipublic : accese pietonale; accese carosabile, parcaje, spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare.

Utilizări admise cu condiții:

-Amenajarea in spatiile destinate locuirii de sedii pentru firme, cu max. 5 angajati, doar cu acordul legalizat a vecinilor direct afectati.

- Amplasarea de mobilier de gradina sau echipamente de joaca pentru copii pe spatiile verzi amenajate fara a diminua suprafata acestora

Utilizări interzise:

-Activitati si servicii care genereaza trafic important de marfa si persoane si au un program ce depaseste ora 22⁰⁰;

-Garaje sau constructii anexa pe terenul necontruit;

-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 refofosibile si de substante 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;

Costul pentru realizarea investitiei se estimeaza la 162 000 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.

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

-stabilirea unor cote verticale convenabile corelate cu amenajarile terenului studiat;

-asigurarea pantelor necesare evacuarii 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 amenajare a parcelei.

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 datorita faptului ca amplasamentul si volumetria constructiei existente nu se modifica.

Data fiind destinatia actuala a imobilului studiat, 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 maxim **P+2E+M**

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **40,40%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim **1.6**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de minimum **15%**

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela este echipata cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, iar functie de conformarea standarde legale iar acestea se vor redimensionare si reface, daca este cazul, pe cheltuiala 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. Carmen NICORICI -CALANCE