

Denumire proiect: **STUDIU DE OPORTUNITATE
"ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE P+2E+M"**

Amplasament: Str. Traian Simu, Nr. 19/a;
Str. Traian Simu, Nr. 19; Str. Grigore Antipa, Nr. 28;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**
Beneficiar: **MUSTA VIRGIL-FILARET** si sotia **MUSTA ALINA**

Nr. Proiect: 225/2019
Faza: Documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate
Data: Martie 2019

FOAIE DE TITLU

<i>DENUMIREA LUCRĂRII:</i>	STUDIU DE OPORTUNITATE "Ansamblu Locuinte Colective si functiuni complementare P+2E+M"
<i>BENEFICIAR:</i>	MUSTA VIRGIL-FILARET si sotia MUSTA ALINA
<i>AMPLASAMENT:</i>	str. Traian Simu, nr. 19/a str. Traian Simu, nr. 19 str. Grigore Antipa, nr. 28 mun. Timișoara, jud. Timis
<i>PROIECTANT GENERAL:</i>	S.C. ACTINGREEN S.R.L. str. Cosminului nr.7 mun. Timisoara, jud. Timis
<i>NR. PROIECT:</i>	225 / 2019
<i>PROIECTANT URBANISM:</i>	Arh. Ramona Mihaela PASCU
<i>FAZA DE PROIECTARE:</i>	DOCUMENTATIE NECESARA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
<i>DATA:</i>	MARTIE 2019

Denumire proiect: **STUDIU DE OPORTUNITATE
"ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE P+2E+M"**

Amplasament: Str. Traian Simu, Nr. 19/a;
Str. Traian Simu, Nr. 19; Str. Grigore Antipa, Nr. 28;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**
Beneficiar: **MUSTA VIRGIL-FILARET** si sotia **MUSTA ALINA**

Nr. Proiect: 225/2019
Faza: Documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate
Data: MARTIE 2019

FISĂ DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ACTINGREEN S.R.L.**
Specialist RUR: **arh. Ramona Mihaela PASCU**

Proiectant Topografie: **P.F.A. Nicolae Teofil TRUCA**
ing. topograf Nicolae Teofil TRUCA

Proiectant **S.C. SANCOVLAD S.R.L.**
Studiu geotehnic: **ing. Ioan COTUNA**

Denumire proiect: **STUDIU DE OPORTUNITATE**
“ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE P+2E+M”

Amplasament: Str. Traian Simu, Nr. 19/a;
Str. Traian Simu, Nr. 19; Str. Grigore Antipa, Nr. 28;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**
Beneficiar: **MUSTA VIRGIL-FILARET** si sotia **MUSTA ALINA**

Nr. Proiect: 225/2019
Faza: Documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate
Data: MARTIE 2019

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

3. Foaie de titlu
4. Fișa de responsabilități
5. Borderou
6. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în zonă	Sc 1:1000/5000	U 01
2. Plan de situatie - ridicare topografica	Sc 1:1000/5000	U 02
3. Prevederi documentatii urbanism anterioare	-	U 03
4. Analiza cvartal existenta	Sc 1:2000	U 04
5. Analiza situatiei existente	Sc 1:500	U 05
6. Reglementari urbanistice - cvartal propus	Sc 1:2000	U 06
7. Reglementari urbanistice - situatie propusa	Sc 1:500	U 07
8. Posibilitati de mobilare	Sc 1:500	U 08
9. Volumetrie posibila de mobilare	Sc 1:500	U 09
10. Obiective de utilitate publica	Sc 1:500	U 10

C. ANEXE

1. Cerere Aviz de Oportunitate
2. Copie taxa emitere Aviz de Oportunitate
3. Fisa sintetica cu datele proiectului
4. Documentatie digitala
5. Certificat de urbanism nr. 2117 din data de 20.07.2022 emis P.M.T.
6. Extrase de carte funciara nr. 411529, nr. 411515 si nr. 411525, Timisoara.

Intocmit,
Arh. Ramona Mihaela PASCU

Denumire proiect: **STUDIU DE OPORTUNITATE
“ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE P+2E+M”**

Amplasament: Str. Traian Simu, Nr. 19/a;
Str. Traian Simu, Nr. 19; Str. Grigore Antipa, Nr. 28;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**
Beneficiar: **MUSTA VIRGIL-FILARET** si sotia **MUSTA ALINA**

Nr. Proiect: 225/2019
Faza: Documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate
Data: MARTIE 2019

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	STUDIU DE OPORTUNITATE “Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare P+2E+M”
Beneficiar	MUSTA VIRGIL-FILARET, si sotia MUSTA ALINA
Proiectant	S.C. ACTINGREEN S.R.L. Arh. Ramona Mihaela PASCU
Nr. proiect	225/2019
Faza de proiectare	DOCUMENTATIE NECESARA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
Data	MARTIE 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație, întocmită pentru faza de Studiu de Oportunitate necesar obtinerii Avizului de Oportunitate, prealabil PUZ, își propune să justifice oportunitatea inserării în zona studiată, situată în mun. Timișoara, cartier Ciarda Rosie, a unor clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime de P+2E+M.

Suprafața de teren care constituie obiectul prezentului Studiu de Oportunitate este compusă din 3 parcele distincte, situate în intravilanul Municipiului Timișoara, având categoria de folosință curți construcții, după cum urmează :

1. Str Traian Simu, nr. 19/a, C.F. nr. 411525, nr. Topo. 411525, $S_{mas}= 1066$ mp
2. Str Traian Simu, nr. 19, C.F. nr. 411515, nr. Topo. 411515, $S= 1488$ mp
3. Str Grigore Antipa - nr. 26. C.F. nr. 411529, nr. Topo. 411529, $S= 995$ mp

Amplasamentul are o suprafață totală de 3 549 mp. Terenurile sunt integral proprietatea privată a d-lui MUSTA Virgil-Filaret si sotiei MUSTA Alina.

Pe parcela cu C.F. nr. 411515, nr. Topo. 411515, str Traian Simu, nr. 19, in suprafata de 1 488 mp, exista o casa veche parter, partial autodemolata, in suprafata la sol de 66 mp, care urmeaza a fi demolata/radiata.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii, care au solicitat unificarea celor 3 parcele in suprafata totala de 3 549 mp si reglementarea terenului rezultat in scopul construirii unui ansamblu de clădiri cu functiuni de locuinte colective si functiuni complementare, cu caracter urban, dotate cu toate dotarile si facilitățile necesare unor locuinte moderne.

Prin prezentul Studiu de Oportunitate se precizeaza posibilitatile de inserare a dezvoltarilor propuse, tinand cont de problemele zonei si in corelare cu propunerile strategiilor de dezvoltare ale administratiei locale.

Principalele obiective necesar a fi atinse prin S.O. sunt urmatoarele:

- clarificarea situatiei terenurilor studiate raportat la necesitatea crearii unei strazi noi in extinderea str. D. N. Cocea;
- zonificarea funcțională în interiorul amplasamentului propus si utilizarea optimă a terenului reglementat - in sensul unei exploatare cat mai eficiente a terenului disponibil ramas proprietarilor pentru edificarea de locuinte colective cu functiuni complementare;
- propunerea de circulații - rezervarea de parcuri, circulatii auto, velo si pietonale pentru functiunea nou propusa, conectarea cu strazile adiacente de legatura;
- propunerea de soluții ce vor fi adoptate în scopul reabilitării, conservării și protecției mediului - amenajare de zone verzi publice si private;
- extinderea echipării tehnico-edilitare, asigurarea utilităților impuse de natura obiectivului;
- etapizarea și stabilirea etapelor de intervenție;

Se propun deasemenea prin documentatie, condițiile tehnice de avizare/edificare în continuare a cladirilor propuse, privind în principal modul de ocupare al terenului (indici urbanistici - POT, CUT, H.max.) precum si modul de utilizare funcțională. Documentația se constituie în suportul pentru obținerea Avizului de Oportunitate dupa parcurgerea in prealabil a Etapei de Informare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La realizarea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele surse documentare:

- ridicarea topografica a terenurilor studiate, intocmita de PFA/Ing. Topograf Nicolae Teofil TRUCA
- Plan Urbanistic General Timisoara, aprobat cu HCL nr. 157/2002 si prelungit conform HCL nr.131/2017
- PUG in lucru - etapa 2 - Concept General de Dezvoltare Urbana, (master plan)
- PUZ Calea Urseni - Buziasului aprobat prin HCL 50/1999

Documentația a fost întocmită cu respectarea prevederilor legislative din:

- Hotărârea Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM 007 2000, aprobat prin ordin MLPAT 21/N/10.04.2000
- Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru al PUZ aprobat MLPAT 176/N/2000
- OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul existent si nou propus al orasului Timisoara, in zona "Ciarda Rosie", un cartier amplasat in zona de sud a orasului, in directia de iesire din oras spre comuna Mosnita/Urseni.

In conformitate cu prevederile PUG Timisoara, aprobat cu HCL nr. 157/2002 si prelungit conform HCL nr.131/2017, terenurile studiate sunt situate in UTR 71, zona are functiune rezidentiala iar peste terenurile studiate este prevazut a se deschide o strada noua, carosabila, in continuarea str. D.N. Cocea, care sa faca legatura intre strazile Traian Simu si Grigore Antipa. Conform acestei documentatii de urbanism in zona sunt permise cladiri de locuit cu max. 2 familii, in regim de inaltime P+2E.

Conform PUG in lucru - etapa 2 – concept general de dezvoltare urbana, (master plan), zona studiata se incadreaza in politica 6 – cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale. Conform prevederilor P.U.G. in lucru, zona studiata se incadreaza intru-un cvartal care are destinatie de locuire LIP, pe latura dinspre Calea Buziasului M3, in vecinatatea sudica este prevazuta cu functiune Ve iar in proximitate dinspre sud Uv_a si Ug_c. Cvartalele invecinate au utilitatea spre vest de Lir si Vs iar spre est – Liu cu regim redus de inaltime dispuse pe un plan parcelar de tip semiurban.

Certificatul de urbanism emis de PMT, nr. 2117 din data de 20.07.2022, specifica la regimul tehnic urmatoarele: conform PUZ aprobat prin HCL 50/1999 Calea Urseni – Buziasului, UTR 1 – Lm p zona rezidentiala, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural (locuinte unifamiliale cu garajele aferente zonei rezidentiale). Teren afectat de sistematizarea zonei extinderea str. Nicolae Cocea si canal existent. Regim de inaltime P+2E (trei niveluri supraterane), POT maxim 40 %, Spati verzi minimale conf. HCL 62/2012.

Tesutul urban, trama stradală si modul de ocupare a parcelelor mostenite din conformarea veche a cartierului Ciarda Rosie, sunt astăzi erodate in zona de sud a cvartalului studiat mai ales datorita configuratiei canalului de desecare din proximitate precum si a existentei in capatul strazii Traian Simu a cimitirului Ciarda Rosie. Deasemenea dezvoltarea de noi cvartale de locuinte moderne, la sud si est de cvartalul studiat, impune in evolutia zonei necesitatea completarii tramei stradale in scopul fluidizarii traficului auto, pietonal si velo pentru toata zona.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt situate în cartierul Ciarda Rosie, Timisoara, într-un cvartal rectangular care este limitrof pe o latura Căii Buziasului, importanta artera de ieșire din oraș spre comuna Mosnita Noua. Cvatralul este în prezent ocupat cu lotizări de locuințe individuale, edificate în regim P, P+M, construite în mare parte în perioada 1930-1970.

Vecinatati

Amplasamentul are următoarele vecinatati:

- la sud – două parcele de locuințe individuale (P/P+M) care se învecinează cu un canal de desecare și un teren (faneata) ce urmărește traseul canalului.
- la nord – două parcele de locuințe individuale parter
- la vest - str. Traian Simu
- la est - str. Grigore Antipa

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona seismică pentru care:

- accelerația terenului: $a_g = 0,20g$;
- perioada de colț: $T_c = 0,7s$; Conf . P100-1/2013

Categoria de importanță: C Conf. H.G. 766-97
Clasa de importanță: III gama= 1,0 Conf . P100-1/2013

Adâncimea de îngheț din zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm conform **STAS 6054 - 77** și este detaliată în studiul geotehnic elaborat pentru obiectivul de față, respectiv:

Z = 80...90 cm pentru structuri rutiere rigide

Z = 75...85 cm pentru structuri nerigide

Regimul eolian al zonei se va analiza în conformitate cu Cod de Proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ **CR 1-1-4/2012** și **Normativ SR EN 1991-1-4-2007**. Presiunea de referință (dinamică) a avântului 0,6kPa.

Acțiunea zăpezii se va analiza în conformitate cu prescripțiile și coeficienții de calcul din Cod de Proiectare **CR 1-1-3/2012 Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor**, Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $S_k = 1.5$ kN/mp, valorile coeficientului de expunere $C_e = 0.8$ pentru expunere completă.

2.4. Circulația

Circulația rutieră

Terenurile ce fac obiectul prezentului proiect sunt accesibile de pe strazile publice existente: la vest str. Traian Simu (prospect 19m) și la est str. Grigore Antipa (prospect 13m). Două dintre parcele au front stradal spre str. Traian Simu în totalitate de 32.93m, iar cea de a treia parcelă are un front stradal spre str. Grigore Antipa de 8,57 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona în care sunt situate parcelele studiate, de-a lungul desfășurării străzii Traian Simu și strazii Grigore Antipa, din punct de vedere funcțional, există locuințe individuale

din perioada comunista sau chiar mai vechi, mixate cu locuinte mai noi, individuale sau colective in regim de inaltime de la P pana la P+2E+M sau chiar mai inalte.

Cvartalul studiat este in prezent ocupat cu lotizări de locuinte individuale în regim P, P+M, construite în mare parte in perioada 1950-1970, iar pe latura dinspre Calea Buziasului exista si alte spatii destinate serviciilor complementare locuirii, cu destinatia comert, birouri precum si alte servicii nepoluante.

Din punct de vedere al inaltimii, PUG in vigoare permite ocuparea cvartalului studiat si a celor invecinate la vest, cu cladiri de locuit pentru max. 2 familii cu regim de inaltime de max. P+2E, iar cvartalul situat imediat la est cu cladiri de locuit P+2E+M.

La inserarea clădirilor propuse se impune adaptarea acestora la directiile de dezvoltare a zonei înconjurătoare, si anume la tendinta de crestere usoara a regimului de înăltime in aceasta parte a orasului de la P+2E la P+2E+M, si la cresterea numarului de unitati locative.

In partea de sud a amplasamentului, dupa cele doua parcele de locuit direct invecinate cu terenurile studiate, exista un canal de desecare, neintretinut si neutilizat si un teren faneata de-a lungul canalului pe partea opusa zonei studiate.

2.6. Echiparea edilitara

Terenurile studiate au posibilitate de racord la retele edilitare existente in zona. Pe ambele strazi limitrofe, atat pe str. Traian Simu cat si pe str. Grigore Antipa, exista retele edilitare de apa potabila, canalizare, gaz, electricitate, telefonie. Avand in vedere propunerile de mobilare ale prezentului Studiu, beneficiarul doreste extinderea retelelor de pe str. Traian Simu, insa posibilitatile reale de extindere/racordare/bransare vor fi evaluate in etapele viitoare de proiectare, PUZ, AC, pe baza avizelor si proiectelor de specialitate.

2.7. Probleme de mediu

Obiectivele existente din cadrul perimetrului studiat se încadrează în categoria de cladiri de locuit cu functiuni complementare care nu genereaza probleme de mediu.

Terenul studiat nu se incadrează în arii protejate din punct de vedere al rezervațiilor de mediu.

In zona studiata din punctul de vedere al protectiei apelor nu se generează poluanți pentru ape, rezultați din faze tehnologice sau de activitate, zona fiind o zona preponderent rezidentiala.

In zona studiata din punctul de vedere al protecției aerului nu exista surse de poluare care in perioada de exploatare sa influenteze influenta calitatea aerului. In zona nu se generează poluanți pentru aer, rezultați din faze tehnologice sau de activitate.

Cladirile de locuit existente sunt amplasate într-o zonă periferica urbana, fără surse de poluare sonoră, astfel încât nu se pun probleme deosebite de atenuare a zgomotului din exterior și pe de altă parte în construcții, în condițiile unei funcționări normale, nu există surse de zgomot care ar putea deranja vecinătățile. Nivelul de zgomot se încadrează

în limitele legal admise și nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție împotriva zgomotului.

Nu este cazul de a analiza zona studiată din punct de vedere al protecției solului și subsolului, protecția împotriva radiațiilor, protecția fondului forestier, protecția ecosistemelor acvatice și terestre a biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate, protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Din punct de vedere al gospodăririi deșeurilor generate în zona studiată există servicii publice de salubritate active susținute de Primăria Municipiului Timișoara și s.c. Retim S.A. care colectează selectiv deșeurile produse în pubele ecologice, evacuându-le din zona cu firma specializată.

Modul de gospodărire a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației – *nu este cazul*

Terenul studiat nu intră în zona de protecție a vreunui monument istoric.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu legislația în vigoare, documentația de elaborare a PUZ a fost supusă dezbaterii publice atât pentru impactul asupra condițiilor de mediu, cât și pentru propunerile urbanistice și de amenajarea teritoriului.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se facă în corelare cu documentele de urbanism existente și de aprobare din zonă.
- dezvoltarea să se poată corela cu străzile existente în zonă și în corelare cu trama strădala propusă prin PUG
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei

2.7. Situația juridică

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 3 549 mp, și este format din 3 parcele situate în intravilanul Municipiului Timișoara, categoria de folosință curți construcții:

- Str Traian Simu, nr. 19/a - C.F. nr. 411525, Nr. Topo. 411525, S_{mas}= 1066mp
- Str Traian Simu, nr. 19 - C.F. nr. 411515, Nr. Topo. 411515, S= 1488 mp
- Str Grigore Antipa - nr. 26. C.F. nr. 411529, Nr. Topo. 411529, S= 995 mp

Cele 3 terenuri sunt integral proprietatea privată a d-lui MUSTA Virgil-Filaret și soției MUSTA Alina.

Pe parcela cu nr. C.F. 411515, Nr. Topo. 411515, str Traian Simu, nr. 19, în suprafața de 1488 mp, există o casă veche parțial autodemolată, în suprafața la sol de 66 mp, care urmează a fi radiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prezenta documentație propune reglementarea funcțiilor și a indicatorilor de construibilitate în scopul realizării lucrărilor de edificare a unor clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, pentru terenurile studiate, situate în Cartier Ciarda Rosie.

Proprietarii dețin de o perioadă îndelungată aceste terenuri, blocate de fapt în dezvoltarea lor de prevederea conținută în documentațiile de urbanism aprobate, și anume aceea de a extinde pe terenurile deținute de dansii, strada D.N. Cocea.

Având în vedere că Primăria Municipiului Timișoara nu a inițiat din anul 1999 când a fost aprobat PUZ Calea Urseni – Buziasului, nici o discuție legată de clarificarea traseului acestui drum sau legată de exproprierea terenurilor, proprietarii actuali au demarat prezenta documentație, în intenția de a clarifica situația acestora și de a putea fructifica/utiliza proprietățile deținute.

În acest sens, prin propunerile de dezvoltare urbanistică ale prezentului S.O., s-a urmărit crearea unui drum de legătură între str. Tr. Simu și Gr. Antipa, în continuarea D.N. Cocea, cu un sens unic și prospect minimal de 8.00m (auto+velo+trotuar), care să asigure cerințele documentațiilor de urbanism aprobate, însă în același timp proprietarii să poată utiliza cât mai eficient suprafața de teren ramasă, semnificativ diminuată de impunerea drumului prevăzut.

În această suprafață diminuată, pentru o exploatare compensatorie, se propune inserarea unor clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, organizate în 4 corpuri în regim de înălțime P+2E+M, fiecare cu câte 9 apartamente individuale de locuit.

Pentru funcțiunea și clădirile propuse, au fost asigurate suprafețele și numărul necesar de locuri de parcare, parțial de-a lungul drumului propus, parțial într-o parcare definită central pe amplasament.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru parcelele în cauză, a fost realizată o ridicare topografică, suport al elaborării prezentei documentații. Pentru fundamentarea propunerilor spațiale au fost determinate lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de vecinătăți, poziționarea față de strazile existente și față de alte repere din vecinătate.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile P.U.G. Timișoara, aprobat cu H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit conform H.C.L. nr.131/2017, terenurile studiate sunt situate în UTR 71, zona având funcțiune rezidențială și are prevăzută deschiderea unei strazi carosabile, care să facă legătura între strazile Traian Simu și Grigore Antipa, în continuarea str. D.N. Cocea.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezentul S.O, sunt propuse suprafețe verzi generoase pentru amplasamentul studiat, în proporție de 20% din totalul suprafeței, care prin amenajarea spațiilor verzi propuse și plantarea suplimentară de copaci, arbuști și gardurii vii va putea fi suplimentată procentual, în scopul creșterii calității vieții în zonă.

Aceste suprafețe verzi, vor integra integral în proprietatea privată a condominiului, cu excepția plantațiilor de aliniament ale drumului propus, care vor aparține domeniului public. În profilul drumului și în zona de acces la clădirile propuse, sunt prevăzute plantațiile de aliniament, care vor contribui și ele la mărirea procentului ocupat de zonă verde.

Prin propunere, se asigură rețeaua de spații publice străzi pietonale, trasee pentru biciclete, spații verzi de aliniament, parcaje publice, echipare edilitară, prin trecerea în domeniul public a unor cote procentuale aferente fiecărei suprafețe de teren afectată de acestea, conform Bilantului Teritorial prezentat în planșa de Obiective de Utilitate Publică (planșa U10).

Referitor la geomorfologia terenului studiat în cadrul P.U.Z., acesta este relativ plan și orizontal, din punct de vedere seismic încadrându-se în zonă "C" de seismicitate.

Terenul apt de fundare îl constituie stratul în stare naturală de argilă prafoasă, cafeniu deschisă, plastic vătăoasă, cu concreții calcaroase ce apar imediat sub crustă argilată negricioasă vegetală sau eventualele umpluturi mai mari.

3.4. Modernizarea circulației

Circulații auto și pietonale

Prevederile PUZ HCL 50/1999 și trama strădală existentă necesară a fi legată de străzile propuse în dezvoltările noilor cartiere de locuințe moderne aparute în zonă, au dus la propunerea prin prezentul proiect a unei străzi noi cu sens unic (auto, pietonal și velo) ce va traversa pe direcția est-vest amplasamentul studiat, la limita sudică.

Din punct de vedere al prospectului, strada nouă propusă, are o lățime de 8,00m, cu sens unic de circulație auto dinspre str. Gr. Antipa spre str. T. Simu cu lățime 4.50m, un trotuar poziționat spre locuințele colective de 1,00m lățime și o pistă velo 1.00m lățime.

De asemenea se vor asigura 36 locuri de parcare pe parcela detinută de beneficiari, în scopul deservirii locuințelor colective propuse după cum urmează:

- apartamentele de locuit în număr de 9 ap. X 4 corpuri = 36 apartamente
36 ap. X 1loc parcare/ apartament.....36 locuri parcare

Locuri de parcare final = 36 locuri

Locurile de parcare sunt organizate parte de-a lungul străzii, parte în cadrul unei parcarii organizate în spațiul dintre corpurile propuse, având în vedere forma parcelelor și încercarea de a se obține o suprafață construibilă cât mai compactă.

La alegerea structurii rutiere se va ține cont de condițiile de întreținere cât mai avantajoase precum și de costurile reduse.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicii urbanisitici

3.5.1. REGLEMENTĂRI

Funcțiunea dominantă: LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

– locuinte colective de mici dimensiuni, cu maximum 9 unitati locative, si functiuni complementare la parter pentru corpul situat la str. Traian Simu.

Astfel, pentru cladirile nou inserate, se propune functiunea de locuințe colective, care este o functiune compatibila cu funcțiunile existente în zonă, mai mult leaga functiunile vechi de locuire existente, edificate în diverse etape, cu functiunile noi de locuire aparute in zona - de locuinte individuale si colective moderne - cu regim de inaltime de pana la P+2E+M si chiar mai inalte.

Functional, toate cladirile propuse in plansa de mobilare, pe toate etajele, vor fi destinate edificarii de apartamente de locuit unifamiliale.

Prin functiuni complementare, conform PUG in vigoare, se admit unitati comerciale mici, servicii nepoluante, birouri doar la parterul cladirilor de locuit situate pe str. Traian Simu.

Funcțiuni admise: doar in corelare cu functiunea princia pentru parcelele studiate sunt admise si functiunile generate de asigurarea suprafetelor necesare drumurilor si aleilor de deservire a cladirilor de locuit propuse, asigurarea parcajelor aferente si realizare de spatii verzi in conformitate cu directivele de mediu in vigoare, si anume:

- Spatii verzi, de alinament si de agrement,
- Drumuri
- Parcaje

Configurația spațială a propunerii prevede:

- dezvoltarea pe sit a unor clădiri amplasate independent pe terenul studiat, la distante care respecta normele de insorire, care pot fi percepute de pe 4 laturi.
- datorită direcției de dezvoltare a zonei, cu tendință de crestere a nivelului de înălțime, volumul clădirilor de locuinte colective se propune a avea o înălțime de max P+2E+M, $h_{max} = 10.00m$, $H_{cornisa M/Er} = 12.50m$
- volumetria corpurilor permis a fi edificate poate avea la ultimul nivel fie o mansarda cu pante între 25 și 40 grade invelitoare tabla/tigla, fie etaj retras cu invelitoare cu pante mici cu invelitoare din tabla
- cladirile se vor incadra ca si aspect in aspectul general al zonei, culorile permise sunt culori calde
- accesul principal pietonal, velo si auto pentru imobilele de locuit se va face prin intermediul noii strazi cu sens unic, propusa pe directia est-vest in continuare str. D.N. Cocea.
- parcajele sunt organizate de-a lungul strazii precum si intr-o parcare centrala.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelă datorita formei si pozitiei parcelei, a vecinătăților, a suprafetei terenului de construit si a perceptiei fronturilor stradale, a necesitat o interpretare diferită, datorita deschiderii unei cai de acces între str. Traian Simu si str. Grigore Antipa, care ofera un avantaj zonei. Prin urmare, respectând RLU HG 525/2001 si prevederile Codului Civil aplicate la conditiile de sit, se propune:

- inserarea a 4 corpuri de clădiri de forma dreptunghiulara in plan, (13.00mx17,00m), amplasate cu latura lunga paralel cu strada Traian Simu, organizate paralel in adancimea parcelelor.
- primul corp dinspre strada Traian Simu va fi retras cu 2.00 metri față de limita frontului stradal,
- 5,00m retragere fata de limita laterala fata de proprietatea de la nr.17, str.Traian Simu
- 11.50m retragere fata de limita laterala de proprietate de la nr. 21 str.Traian Simu
- 6.00m retragere fata de limita din spate a parcelei.
- ◆ Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2, 3, 4, 5 și 16.
- ◆ Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**, clădiri cu gradul III de rezistență la foc.
- ◆ Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

Spatii Verzi

Modul de utilizare al terenului pentru zona de locuințe / functiuni complementare, parametrii urbanistici de utilizare al terenului propuși sunt:

3.5.2.Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	%	PROPUS	%
Teren agricol	3466.00 mp	97.75	0.00 mp	0.00
Locuinte individuale	83.00 mp	2.25	0.00 mp	0.00
Locuinte colective si functiuni complementare locuirii	0.00 mp	0.00	1358.00 mp	38.26
Circulații – drumuri auto, pietonale, velo	0.00 mp	0.00	833.00 mp	23.47
Parcaje	0.00 mp	0.00	618.00 mp	17.42
Zone verzi amenajate	0.00 mp	0.00	740.00 mp	20.85
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ	3549.00 mp	100.00	3549.00 mp	100.00

3.5.3. Indicii urbanistici propuși:

POT max. propus = 38.26%, CUT max. propus = 1,6

unde POT= 100 x Aria constuită la sol / Suprafața terenului

CUT= Aria construită desfășurată / Suprafața terenului

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona de locuințe colective si functiuni complementare este de max. **P+2E+M**

Hmaxim propus la cornisa +10.00m. Hmaxim la cornisa lucranelor + 12.50m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona din care face parte amplasamentul analizat în prezentul Studiu de Oportunitate este echipată edilitar, existant pe strazile adiacente rețele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telefonie.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin PUZ va fi stabilit în urma realizării etapelor urmatoare și se va rezolva prin colaborari de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

A. Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Alimentare cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apă pentru consumatorii clădirilor de locuinte colective propuse, se propune a fi asigurata din rețeaua de apa in sistem centralizat al municipiului Timisoara, cu traseu pe Str. Traian Simu. De aici se propune a se realiza si racordul la rețeaua de apa potabila, redimensionata daca este cazul cu un debit aferent, ce va asigura necesarul noilor clădiri.

Canalizare menajeră

Apele menajere se vor colecta / descărca în rețeaua de canalizarea stradală extinsa pe strada nou creata, in extinderea sistemului centralizat al municipiului Timisoara existent pe Str. Traian Simu. Se va realiza extinderea rețelei existente de canalizare redimensionata daca este cazul cu un debit aferent, ce va asigura necesarul noilor clădiri.

B. Gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale de presiune redusă în vecinătatea amplasamentului, pe str.Traian Simu si str. Grigore Antipa, în zona spatiului verde dintre cladiri si trotuar. Se va realiza racordul la rețeaua de gaze naturale redimensionata daca este cazul, cu un debit aferent ce va asigura necesarul noilor clădiri.

C. Instalații termice

Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrale termice individuale, cu combustibil gazos, racordate la rețeaua de gaz extinsa pe strada nou propusa.

D. Alimentarea cu energie electrică

Va fi necesara extinderea rețelelor existente pe str.Traian Simu si str. Grigore Antipa spre strada nou propusa. Pe amplasamentul studiat vor aparea noi consumatori de energie electrică. Alimentarea cu energie electrică se va asigura printr-un racord de j.t. cu cablu subteran de la rețeaua extinsa pe strada noua, detinute de SC ENEL DISTRIBUTIE Banat SA până la firida de branșament electric a fiecarui corp de cladire.

Extinderea rețelelor si racordul se realizează pe baza Studiului de soluție și a proiectului elaborat de SC ENEL DISTRIBUTIE Banat SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

E. Telefonie

Obiectivul se va racorda la instalațiile de telecomunicații, ale operatorilor din zonă prin intermediul unei centrale de telefonie, localizate în zona spațiului verde care desparte cladirile de trotuar și carosabil pe strada nou creată. Se va considera câte un post telefonic pentru fiecare apartament.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare. Obiectivul nou se va racorda la rețeaua existentă în sistem centralizat, printr-o centrală proprie de telefonie.

3.7. Protecția mediului

Obiectul Studiului de Oportunitate (și ulterior P.U.Z.) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene. Prin implementarea proiectului P.U.Z. vor apărea facilități privind infrastructura, privind utilitățile și se va amenaja terenul în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Protecția calității apelor: apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate în sistemul centralizat specializat al Municipiului Timișoara.

Protecția calității aerului:

- în perioada realizării proiectului vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

Protecția calității solului și subsolului:

- pe perioada de realizare a proiectului se vor evita depozitățile necontrolate de deșuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- zona este structurată din punct de vedere urbanistic ca și zona de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare. Prin respectarea reglementărilor în vigoare, impactul asupra sănătății populației va fi redus pe perioada realizării planului. În timpul funcționării, datorită categoriei zonei se va păstra specificul zonei.

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniului cultural:

- în zona studiată nu există resurse naturale speciale sau patrimoniu cultural/peisaje cu statut de protecție.

Obiectivele – clădiri de locuit, prin natura activității nu vor produce poluare fonică și nici vibrații, clădirile se vor încadra în limitele STAS în vigoare.

Ca urmare a implementării proiectului PUZ vor rezulta deșuri menajere de la locatari precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate

selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Ulterior dezbaterilor publice, prevederile cuprinse în documentația tehnică pentru obținerea Studiului de Oportunitate, vor fi incluse în Planul Urbanistic Zonal.

Principalele obiective de utilitate publica prevazute in prezentul S.O. sunt:

- realizarea retelelor de utilitati - prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi, racorduri si bransamente noi la rețelele existente în zonă. Toate costurile privind extinderile, redimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către investitor.
- realizarea rețelei de comunicatii - prin prezenta documentație se propun cedări de teren în vederea întregirii rețelelor de drumuri existente, auto, velo si pietonale.

4. Modul de intergrare a investitiei propuse in zona

Elaborarea Studiului de Oportunitate in scopul obtinerii Avizului de Oportunitate s-a efectuat în concordanță cu prevederile legii 350/2001 si metodologiei acesteia de aplicare precum si a Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul S.O. are caracter de propunere, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Prevederile S.O. dupa avizarea conform legislației în vigoare, urmeaza a fi detaliate in cadrul fazei Plan Urbanistic Zonal.

5. Prezentare consecintelor economice si sociale la nivelul UTR

Consecintele economice si sociale la nivelul UTR vor fi doar benefice, avand in vedere crearea unei strazi publice noi, care va facilita deplasarea tuturor locuitorilor din zona, iar economic Primaria Municipiului Timisoara va primit fara costuri terenul pentru realizarea acestei strazi noi.

6. Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitorii privati

In interiorul PUZ toate costurile vor fi suportate de catre investitorii privati in ceea ce priveste edificarea, imprejurirea, instalatiile, bransamentele, parcajele si zonele verzi.

In exteriorul PUZ racordurile la retelele de instalatii vor fi suportate de catre investitorul privat.

6.2. Costuri suportate de autoritatile publice locale

Costurile de realizare a drumului public ce va fi cedat de investitor catre Primaria Municipiului Timisoara, se propune a fi sustinut de administratia locala, precum si redimensionarile de retele edilitare de pe str. Traian Simu, daca acestea nu vor sustine necesarul pentru realizarea investitiiei.

Intocmit,
Arh. Ramona Mihaela PASCU