

PLAN URBANISTIC ZONAL

Etapa I - Etapa pregatitoare PUZ

CENTRU MEDICAL OPTICLASS

**DEMOLARE CASA EXISTENTA LA NR. 31, EXTINDERE CLINICA
MEDICALA EXISTENTA LA NR. 29 PE PARCELELE INVECINATE,
CONSTRUIRE PARCARE SUBTERANA**

Timisoara, Str. C. Brediceanu nr. 29-31

Initiator: Augustin Ivanescu
Timisoara, Str. C. Brediceanu nr. 29
tel. 0722 485945

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad 1
tel. 0256 499273, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu
Sef proiect

Nr. proiect / data: 312 / 2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale:

Denumirea proiectului:	Centrul medical OPTICLASS - Demolare casa existenta la nr. 31, extindere clinica existenta la nr. 29 pe parcelele invecinate, construire parcare subterana
Amplasament:	Timisoara, Str. C. Brediceanu, nr. 29-31
Initiator:	Augustin Ivanescu, Timisoara, Str. C. Brediceanu, nr. 29
Proiectant general:	MG Building Design SRL , Timisoara, Str. I. I. de la Brad, nr. 1
Nr. proiect / data:	312 / 2022

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie in faza Aviz de oportunitate – PUZ, s-a elaborat la comanda initiatorului dr. Augustin Ivanescu, in vederea reglementarii modului de realizare a extinderii centrului medical existent pe amplasamentul din Timisoara, Str. C. Brediceanu, nr. 29. Initiatorul a achizitionat o parte din imobilul alaturat, situat la nr. 31 si intentioneaza impreuna cu ceilalti coproprietari desfiintarea constructiei existente (casa familiala) si extinderea centrului medical oftalmologic Opticlass pe aceasta parcela. In acelasi timp, pentru o parte din extindere si pentru asigurarea indicilor urbanistici specifici si a locurilor de parcare, respectiv spatii verzi, este propusa transferarea dreptului de proprietate a celor doua parcele adiacente din sudul actualului centru medical, din proprietatea privata a municipiului Timisoara in proprietatea initiatorului.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiată prin PUZ este situată în intravilanul municipiului Timisoara, în zona centrală a oraşului, pe str. C. Brediceanu, la nr. 29 și 31. Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 1.199 mp fiind compus din următoarele parcele:

Extrase CF	Suprafata (mp)	Regim de proprietate	Observatii
CF 420597	304	privata a initiatorului	Actualul centru medical Opticlass - cladire D+P+2E+Er
CF 403525	300	privata a initiatorului si a unor persoane fizice	Teren cu casa existenta propusa spre demolare, pe care e propusa extinderea centrului medical si a accesului auto

CF 431387	305	privata a Primariei Municipiului Timisoara	Teren propus pentru trecere din proprietatea privata a municipiului Timisoara in proprietatea privata a initiatorului in vederea extinderii centrului medical si asigurarii indicilor urbanistici specifici, a locurilor de parcare si a spatiilor verzi
CF 425137	290	privata a Primariei Municipiului Timisoara	Teren propus pentru trecere din proprietatea privata a municipiului Timisoara in proprietatea privata a initiatorului in vederea extinderii centrului medical si asigurarii indicilor urbanistici specifici, a locurilor de parcare si a spatiilor verzi

Pentru parcurgerea tuturor etapelor procedurale, Primaria Timisoara a emis CU nr. 2984/06.10.2022. Vecinatatile amplasamentului studiat sunt:

- la nord – str. Coriolan Brediceanu - domeniu public;
- la vest – proprietate privata;
- la sud – proprietate privata;
- la est – proprietate privata.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Functiuni existente

Conform PUG aflat in vigoare, parcelele studiate se afla intr-o zona pentru locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, iar conform PUG aflat in curs de avizare, amplasamentul este incadrat in Li/c - Zona pentru locuinte cu regim redus de inaltime - individuale si colective mici. Din punct de vedere al functiunilor existente, acestea sunt:

- centru medical Opticlass pentru imobilul detinut de initiator pe str. C. Brediceanu nr. 29;
- casa cu 3 apartamente pentru imobilul detinut de initiator impreuna cu alti coproprietari pe str. C. Brediceanu nr. 31;
- loc de casa pentru parcela inregistrata in CF nr. 431387, detinuta de Primaria Mun. Timisoara si care este adiacenta imobilului de pe str. C. Brediceanu nr. 31;
- gradina pentru parcela inregistrata in CF nr. 425137, detinuta de Primaria Mun. Timisoara si care este adiacenta imobilului de pe str. C. Brediceanu nr. 29.

Tendinta de reconversie a zonei de locuit in zona pentru servicii este confirmata si de imobilul invecinat, pe str. C. Brediceanu nr. 33, care a fost edificat in ultimii ani si in care isi desfasoara activitatea mai multe societati comerciale.

3.2 Circulatii:

Accesul rutier si pietonal pe amplasament este realizat din str. C. Brediceanu. Prin prezenta documentatie vor fi analizate posibilitatile de acces care sa deserveasca obiectivul propus.

3.3. Echiparea edilitara

Sunt prezenti in zona toti furnizorii de utilitati: apa, canalizare, gaz, curent electric. Vor fi analizate conditiile de asigurare cu utilitati a obiectivului propus.

3.4. Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Referitor la dezvoltarea propusa, prin natura functiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi, conform normelor in vigoare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG aflat in vigoare, amplasamentul este situat in zona **UTR 1 – zona centrala**. La data redactarii prezentei documentatii, noul PUG al municipiului Timisoara nu este aprobat, fiind in etapa finala de avizare. Prin noul PUG, situatia existenta este descrisa ca zona **Li/c - zona de locuinte cu regim redus de inaltime - individuale si colective mici**.

4.1.1 Studiu de cvartal

La nivelul intregului cvartal se poate observa un caracter mixt cu zona de servicii ca functiune dominanta, urmata de functiunea de locuire cu regim mare de inaltime. Functiunea rezidentiala cu regim mic de inaltime mentionata ca existenta in actualul PUG a fost treptat inlocuita, prin documentatii similare aprobate in ultimii ani, cu cele mentionate anterior.

4.2 Propuneri de re-functionalizare

Propunerea de re-conversie este generata de specificul proiectului propus. Parcelele adiacente cu functiune actuala rezidentiala sunt propuse pentru conversia in functiune de servicii de sanatate si functiuni complementare. Se vor analiza in cadrul PUZ, utilizarile admise, retragerile fata de limite, indicii urbanistici maximali si solutiile optime de acces rutier si pietonal.

4.3 Modernizarea circulatiei

Pentru a asigura locurile de parcare necesare centrului medical extins este propusa o parcare subterana in zona de sud a amplasamentului studiat, pe parcelele detinute in prezent de Primaria Mun. Timisoara. Accesul rutier pe parcela este propus din str. C. Brediceanu si va fi organizat sub forma unui circuit cu sens unic. Intrarea se va realiza pe latura nord-vestica iar iesirea pe latura nord-estica. Numarul de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare utilizand ponderea fiecarei functiuni specifice din cadrul centrului medical. Accesul pietonal este posibil din nord, din str. C. Brediceanu.

4.4. Reglementari propuse:

Zonificare functionala, indici urbanistici:

- Functiunea propusa: servicii de sanatate si functiuni complementare;
- POT existent = 36,94%; CUT existent = 1,38;
- POT maxim propus = 50%; CUT maxim propus = 3;
- Regim de inaltime existent = D+P+2E+Er
- Regim maxim de inaltime propus = S/D+P+3E+Er/M;
- Procentul minim de spatii verzi = 20% (se pot amenaja si peste parcajul subteran propus);
- Nr. locuri de parcare = conform normativ P132 - 93.

Amplasarea constructiilor pe parcela:

Sunt propuse urmatoarele retrageri:

- minim 2,00m fata de limitele laterale de proprietate, din est si vest;
- se pastreaza retragerea fata de aliniament, la nord, generata de centrul medical existent;
- minim 10,00m fata de limita posterioara, din sud.

Pe suprafetele afectate de retragerile impuse anterior vor putea fi amenajate subsoluri, parcaje subterane, cai de circulatie, locuri de parcare, control acces, constructii tehnice, puncte de bransament/conexiune, reclame sau spatii verzi.

Utilizari admise:

- Constructii de sanatate: centre sau cabinete medicale, unitati spitalicesti;

- Institutii de interes public (administrative, bancare, culturale, de invatamant, etc.);
- Structuri functionale mixte: locuinte de servicii, unitati de cazare, etc;
- Infrastructura tehnico-edilitara.

Din punct de vedere juridic, avand in vedere ca cele doua parcele detinute de Primaria Mun. Timisoara nu au acces direct la str. C. Brediceanu, singura posibilitate fiind prin traversarea imobilelor de la nr. 29 si 31, care se afla in proprietatea / coproprietatea initiatorului, se propune transferarea dreptului de proprietate in favoarea initiatorului - procedura juridica urmand a fi stabilita de Primaria Mun. Timisoara si de Consiliul Local, aceasta putand fi prin vanzare sau concesiune.

4.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

Exista posibilitatea asigurarii tuturor utilitatilor. Avand in vedere natura investitiei sunt necesare consultari cu detinatorii de retele pentru stabilirea solutiilor de extindere a capacitatilor existente, daca este necesar. Documentatia PUZ are rolul de a initia aceste consultari si de a obtine acorduri de principiu urmand ca proiectele de specialitate sa fie elaborate la fazele urmatoare de proiectare.

4.6 Protectia mediului

Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea propusa nu influenteaza negativ mediul, fiind vorba de activitati nepoluante. Vor fi asigurate prin proiect toate elementele necesare asigurarii unui habitat corespunzator functiunii propuse si se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

5. CONCLUZII

Centru medical de oftalmologie Opticlass s-a remarcat in peisajul medical timisorean prin standardele inalte promovate, prin nivelul tehnologic de ultima ora si prin profesionalismul personalului medical. Extinderea propusa este urmare a unei necesitati obiective determinate de numarul tot mai mare de pacienti care apeleaza la serviciile oferite de Opticlass. Din acest punct de vedere tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului Timisoara.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

In urma aprobarii de catre autoritati a oportunitatii acestei investitii, se va putea trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- intocmire si avizare PUZ;
- transferarea dreptului de proprietate asupra parcelelor detinute de Primaria Mun. Timisoara in favoarea initiatorului prezentului PUZ;
- intocmirea DTAD si obtinerea AD pentru desfiintarea casei existente pe str. C. Brediceanu nr. 31;
- intocmire DTAC si obtinere AC pentru constructiile propuse, amenajarile si dotarile aferente.

Intocmit

arh. George Ciuhandu