

Denumire proiect: STUDIU DE OPORTUNITATE
"ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII , COMERT,
LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE"

Amplasament:
C.F. 447683, nr. top. 447683;
C.F. 447781, nr. top. 447781;
C.F. 451086, nr. top. 451086;
C.F. 447613, nr. top. 447613;
C.F. 447049, nr. top. 447049;
C.F. 447051, nr. top. 447051;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: S.C. ACTINGREEN S.R.L
Beneficiar: CHIS LUCIAN, CHIS ELENA,
EREMIA MIREL LIVIU, EREMI DANIELA

Nr. Proiect: 291/2022
Faza: Aviz de Oportunitate
Data: Octombrie 2022

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRĂRII: **STUDIU DE OPORTUNITATE
"ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII ,
COMERT, LOCUINTE COLECTIVE SI
LOCUINTE INDIVIDUALE"**

BENEFICIAR: **CHIS LUCIAN, CHIS ELENA, EREMI MIREL
LIVIU, EREMI DANIELA**

AMPLASAMENT: **C.F. 447683, nr. top. 447683;
C.F. 447781, nr. top. 447781;
C.F. 451086, nr. top. 451086;
C.F. 447613, nr. top. 447613;
C.F. 447049, nr. top. 447049;
C.F. 447051, nr. top. 447051;
mun. Timișoara, jud. Timis.**

**PROIECTANT
GENERAL:** **S.C. ACTINGREEN S.R.L.
str. Cosminului, nr.7
mun. Timisoara, jud. Timis**

NR. PROIECT: **291 / 2022**

**PROIECTANT
URBANISM:** **Arh. Ramona Mihaela PASCU**

FAZA DE PROIECTARE: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

DATA: **OCTOMBRIE 2022**



Denumire proiect: STUDIU DE OPORTUNITATE
"ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII , COMERT,
LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE"

Amplasament:
C.F. 447683, nr. top. 447683;
C.F. 447781, nr. top. 447781;
C.F. 451086, nr. top. 451086;
C.F. 447613, nr. top. 447613;
C.F. 447049, nr. top. 447049;
C.F. 447051, nr. top. 447051;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: S.C. ACTINGREEN S.R.L
Beneficiar: CHIS LUCIAN, CHIS ELENA, EREMIA MIREL
LIVIU, EREMIA DANIELA

Nr. Proiect: 291/2022
Faza: Aviz de Oportunitate
Data: Octombrie 2022

FISĂ DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL:
Specialist RUR:

S.C. ACTINGREEN S.R.L.
arh. Ramona Mihaela PASCU



Denumire proiect: STUDIU DE OPORTUNITATE
"ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII , COMERT,
LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE"

Amplasament:
C.F. 447683, nr. top. 447683;
C.F. 447781, nr. top. 447781;
C.F. 451086, nr. top. 451086;
C.F. 447613, nr. top. 447613;
C.F. 447049, nr. top. 447049;
C.F. 447051, nr. top. 447051;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: S.C. ACTINGREEN S.R.L
Beneficiar: CHIS LUCIAN, CHIS ELENA, EREMIA MIREL
LIVIU, EREMIA DANIELA

Nr. Proiect: 291/2022
Faza: Aviz de Oportunitate
Data: Octombrie 2022

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

1.	Ridicare topografica	Sc 1:1000/5000	U 02
2.	Plan de încadrare în zonă	Sc 1: 1 000 / 5 000	U 01
3.	Studiu cvartal	Sc 1: 2 000	U 02
4.	Plan situatie existente	Sc 1: 750	U 03
5.	Reglementari urbanistice propuse	Sc 1: 750	U 04
6.	Reglementari edilitare	Sc 1: 750	U 05
7.	Plan mobilare	Sc 1: 750	U 06
8.	Obiective de utilitate publica	Sc 1: 750	U 07
9.	Reglementari urbanistice cvartal	Sc 1: 2 000	U 08
10.	Prevederi documentatii urbanism	Sc 1: 750	U 09

C. ANEXE

1. Cerere Aviz de Oportunitate
2. Copie taxa emiter Aviz de Oportunitate
3. Fisa sintetica cu datele proiectului
4. Documentatie digitala
5. Certificat de urbanism nr. 2029 din data de 28.07.2021 emis P.M.T.
6. Extrase de carte funciara nr. 447683, nr. 447781, nr. 451086, nr. 447613, nr. 447049, nr. 447051, mun. Timisoara, jud. Timis.



Intocmit,
Arh. Ramona Mihaela PASCU



Denumire proiect: STUDIU DE OPORTUNITATE
"ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII , COMERT,
LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE"

Amplasament:
C.F. 447683, nr. top. 447683;
C.F. 447781, nr. top. 447781;
C.F. 451086, nr. top. 451086;
C.F. 447613, nr. top. 447613;
C.F. 447049, nr. top. 447049;
C.F. 447051, nr. top. 447051;
Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Proiectant arhitectură: S.C. ACTINGREEN S.R.L
Beneficiar: CHIS LUCIAN, CHIS ELENA, EREMIA MIREL
LIVIU, EREMIA DANIELA

Nr. Proiect: 291/2022
Faza: Aviz de Oportunitate
Data: Octombrie 2022

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	STUDIU DE OPORTUNITATE "ZONA DE SERVICII SI COMERT, LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE"
Beneficiar	CHIS LUCIAN, CHIS ELENA, EREMIA MIREL LIVIU, EREMIA DANIELA
Proiectant	S.C. ACTINGREEN S.R.L. Arh. Ramona Mihaela PASCU
Nr. proiect	291/2022
Faza de proiectare	DOCUMENTATIE NECESARA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE
Data	OCTOMBRIE 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație, întocmită pentru faza de Studiu de Oportunitate necesar obținerii Avizului de Oportunitate, își propune să justifice oportunitatea inserării în zona studiată, situată în mun. Timișoara, zona Drumul Boilor/Centura Sud, a unei zone de servicii și comerț S+P+3E+M, a unei zone restrânse de locuințe colective S+P+3E+M, și locuințe cu max.2 apartamente, în regim de înălțime de max. S+P+2E+M.

Suprafața de teren care constituie obiectul prezentului Studiu de Oportunitate este compusă din șase parcele distincte, situate în intravilanul prezent al municipiului Timișoara având categoria de folosință arabil și/sau curți construcții, după cum urmează:

1. C.F. nr. 447683, nr. Top. 447683, S= 4 765,00 mp - intravilan
2. C.F. nr. 447781, nr. Top. 447781, S= 985,00 mp - intravilan
3. C.F. nr. 451086, nr. Top. 451086, S= 1 752,00 mp - intravilan
4. C.F. nr. 447613, nr. Top. 447613, S= 4 954,00 mp - intravilan
5. C.F. nr. 447049, nr. Top. 447049, S= 3 379,00 mp - intravilan
6. C.F. nr. 447051, nr. Top. 447051, S= 1 670,00 mp - intravilan

Amplasamentul propus spre reglementare are o suprafață totală de 16 657, 00 mp. Terenurile sunt integral proprietatea privată a d-lui CHIS Lucian si d-nei CHIS Elena, d-lui EREMIA Mirel-Liviu si d-nei EREMIA Daniela.

Pe parcelele studiate, situate in intravilanul municipiului Timisoara, sunt libere de constructii, pe acestea neexistand cladiri, iar folosinta actuala fiind aceea de terenuri arabile.

Datele temei program, pentru studiul de oportunitate au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii terenurilor, care au solicitat unificarea celor sase parcele in suprafata totala de 16 657, 00 mp si reglementarea terenului rezultat astfel incat aceasta sa capete o utilizare cat mai eficienta pentru proprietari, avand in vedere ca proprietatile acestora au fost consistent afectate in sensul diminuarii suprafetei de necesitate cedarii unor suprafete de teren folosite pentru extinderea Dumului Boilor si a centurii de Sud a municipiului Timisoara.

Realizarea acestor doua drumuri, au fost proiecte/investii extrem de importante la nivel de oras/zona metropolitana, insa care pentru proprietarii terenurilor au adus restrictii important care au redus foarte mult posibilitatile de exploatare ale terenurilor aflate in proprietate (retragerea fata de axul centurii, retragere de la Drumul Boilor, necesitatea de creare a unei giratii intre cele doua drumuri, conditii de vizibilitate in zona intersectiei, supralargiri de benzi in zona giratiei, etc.

Astfel ca pentru o utilizare eficienta a terenurilor ramase proprietarii terenurilor aflate in studiu solicita prin prezenta documentatie avizarea oportunitatii introducerii pe terenul studiat a unei zone de servicii si comert, mixata cu functiuni de locuinte colectiva si locuinte individuale cu toate facilitățile si dotările necesare unor astfel de functiuni.

Prin prezentul Studiu de Oportunitate se precizeaza posibilitatile de inserare a dezvoltarilor solicitate de beneficiar, 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 viitoarea centura ocolitoare a Timisoarei, care urmeaza a fi realizata si pe terenurile studiate;
- 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 functiunilor propuse;
- propunerea de circulații - rezervarea de parcar, circulatiei auto, velo si pietonale pentru functiunea nou propusa, conectarea cu Drumul Boilor;
- 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 Ing. Benjamin Maierasu
- 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)

Documentația a fost întocmită cu respectarea prevederilor legislative din:

- Hotărîrea Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, acutalizata
- 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 zona de sud-vest a orasului, in intravilanul existent al orasului Timisoara, limitrof in directia de iesire din oras spre comuna Mosnita strazii "Drumul Boiler" si viitoarei centuri ocolitoare de sud a municipiului Timisoara.

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 de zone de agrement, servicii, zone verzi. iar peste terenurile studiate este prevazut a se deschide o strazi noi, carosabila, in continuarea Drumului Boiler, si centrua Timisoarei. Conform documentatiilor de urbanism in zona PUZ aprobat cu HCL 35/2002 sunt permise cladiri de locuit cu max. 2 familii, in regim de inaltime S+P+2E+M.

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 intr-un cvartal care are destinatie de locuire Uapp, iar vecinatatea centurii este prevazuta cu functiune de Ve. Cvartalele invecinate au functiunile de LIU – Uliu.

Certificatul de urbanism emis de PMT, nr. 2029 din data de 28.07.2021, specifica la regimul tehnic urmatoarele: conform PUZ aprobat prin HCL 35/2002 zona propusa pentru unitati agricole spatii verzi agrement zona de protectie canal. Terene afectat de sistematizare dezvoltare drumuri – sosea ocolitoare centrua si Drumul Boilor . Functiuni complementare – unitati depozitare servicii spatii expo prezentare sedii firma fbirouri amenajar spatii verzi, s.a. Spatii verzi minim conform HCL 62/2012 si conf HG 525/1996. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislatiei in vigoare pentru functiunile propuse.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt situate in zona de est a Municipiului Timisoara, la limita intravilanului dinspre comuna Mosnita. Terenurile sunt siutate stanga/dreapta de Drumul Boilor, la intersectia cu centura ocolitoare a orasului Timisoara. Zona nu este edificata in prezenta, avea pana acum utilitate preponderent agricola.

Vecinatati

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

- la sud – 4 parcele, 2 parcele de locuinte individuale (P/P+M) si 2 parcele cu destinatia de teren agricol
- la nord – doua parcele cu destinatia de teren agricol
- la vest - centura ocolitoare a Timisoarei
- la est – drum de exploatare urmat de canal de desecare

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 referinta (dinamica) a avantului 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 în prezent de pe strada Drumul Boilor. Două dintre parcele au latura lungă ca front stradal spre str. Drumul Boilor. De asemenea în teren, după realizarea Drumului Boilor, au fost executate două accese din drumul public pentru parcelele de pe fiecare parte a drumului, imediat după trecerea podului peste Canalul Betonat. La est, parcelele studiate sunt limitate de un drum de exploatare paralel cu Canalul betonat, care debusează în str. Drumul Boilor.

Pe limita de vest, parcelele studiate, sunt limitate de centura ocolitoare a Timisoarei, din care nu există posibilitatea creării de noi accese.

La proiectarea giratiei care leagă Centura de Drumul Boilor, au fost de asemenea prevăzute stanga/dreapta două accese care asigură penetrarea zonei studiate înainte de urcarea pe centura.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona nu există un țesut urban definit, zona fiind într-o dezvoltare incipientă, neexistând o trama stradală și nici un mod de ocupare a parcelelor mostenit. Există dezvoltate cvartale de locuințe noi, peste centura la vest în intravilan Timisoara și la est spre Mosnita, însă aceste dezvoltări sunt la distanță de zona studiată și separate de canale de desecare, prin urmare nu se impune în evoluția zonei necesitatea completării unei tramei stradale preexistente.

Din punct de vedere al înălțimii, PUG în vigoare permite ocuparea cvartalului studiat și a celor învecinate la vest, cu clădiri de locuit pentru max. 2 familii cu regim de înălțime de max. P+2E, iar cvartalul situat imediat la vest cu clădiri de locuit S+P+2E+M.

La inserarea clădirilor propuse se impune adaptarea acestora la direcțiile de dezvoltare a zonei înconjurătoare, și anume edificarea de locuințe individuale și colectiv mici, cu tendința de creștere ușoară a regimului de înălțime în această parte a orașului de la P+2E la S+P+2E+M, și la creșterea numărului de unități locative.

2.6. Echiparea edilitară

Terenurile studiate au posibilitate de racord la rețele edilitare existente în zona. În zona există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare, gaz, electricitate, telefonie. Având în vedere propunerile de mobilare ale prezentului Studiu, beneficiarul dorește extinderea rețelelor existente, însă posibilitățile reale de extindere/racordare/bransare vor fi evaluate în etapele viitoare de proiectare, PUZ, AC, pe baza avizelor și proiectelor de specialitate.

2.7. Probleme de mediu

Obiectivele existente din cadrul perimetrului studiat se încadrează în categoria de clădiri de locuit cu funcțiuni complementare care nu generează probleme de mediu și clădiri de servicii/mic comerț care nu generează poluare.

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

În zona studiată din punctul de vedere al protecției apelor nu se generează poluanți pentru ape, rezultați din faze tehnologice sau de activitate, zona fiind o zonă preponderent rezidențială.

Dpdv 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 puștele ecologice, evacuându-le din zonă 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 16 657, 00 mp, și este format din 6 parcele situate în intravilanul Municipiului Timișoara, categoria de folosință agricolă:

7. C.F. nr. 447683, nr. Top. 447683, S= 4 765,00 mp - intravilan
8. C.F. nr. 447781, nr. Top. 447781, S= 985,00 mp - intravilan
9. C.F. nr. 451086, nr. Top. 451086, S= 1 752,00 mp - intravilan
10. C.F. nr. 447613, nr. Top. 447613, S= 4 954,00 mp - intravilan
11. C.F. nr. 447049, nr. Top. 447049, S= 3 379,00 mp - intravilan
12. C.F. nr. 447051, nr. Top. 447051, S= 1 670,00 mp - intravilan

Cele 6 terenuri sunt integral proprietatea privată a d-lui Chis Lucian, d-nei Chis Elena, d-lui Eremia Mirel Liviu, d-nei Eremia Daniela

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 servicii/comert și locuințe colective/locuințe individuale cu funcțiuni complementare, pentru terenurile studiate, situate în municipiul Timisoara spre Mosnita.

Proprietarii detin de o perioada indelungata aceste terenuri, blocate de fapt în dezvoltarea lor de prevederea continuta în documentatiile de urbanism aprobate, și anume aceea de a se realiza Centura Timisoarei, Drumul Boilor și giratia de legatura dintre acestea.

Având în vedere că Primaria Municipiului Timisoara nu a inițiat din anul 2002, când a fost aprobat PUZ aprobat cu HCL 35/2002, nici o documentație de clarificare a zonei, mai ales că crearea celor două drumuri a adus prejudicii în utilizarea ulterioară a terenurilor, proprietarii actuali au demarat prezenta documentație, în intenția de a clarifica situația acestora și de a putea fructifica/utiliza proprietățile detinute.

În acest sens, prin propunerile de dezvoltare urbanistică ale prezentului S.O., s-a urmărit crearea unor drumuri de interior cu sens dublu și prospect minimal de 12.00m, care să asigure cerințele documentațiilor de urbanism aprobate, și care să realizeze accesul la o parcelare a terenurilor cu funcțiuni de locuire colectivă, individuală și servicii/comert, astfel încât proprietarii să poată utiliza cât mai eficient suprafața de teren ramașă, semnificativ diminuată de impunerea drumurilor limitrofe prevăzute și parțial realizate.

În această suprafață diminuată, pentru o exploatare compensatorie, se propune inserarea unor clădiri de locuințe de servicii și comert, precum și locuire colectivă și individuală cu funcțiuni complementare, organizate în:

- 16 parcele de locuințe individuale cu max. 2 apartamente;
- 2 parcele destinate locuirii colective cu funcțiuni de servicii și comert la parter;
- 2 parcele destinate funcțiilor de servicii comert;

Pentru funcțiunile și clădirile propuse, au fost asigurate suprafețele și numărul necesar de locuri de parcare pe fiecare parcelă.

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 străzile 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. Timisoara, 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 zone de agrement, servicii, zone verzi.

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, cu excepția plantațiilor de aliniament ale drumului propus, care vor aparține domeniului privat. În profilul drumului și în zona de acces la clădirile propuse, sunt prevăzute plantații 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.

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 prăfoasă, căfeniu deschisă, plastic bună, cu concreții calcaroase ce apar imediat sub crusta argilă negricioasă vegetală sau eventualele umpluturi mai mari.

3.4. Modernizarea circulației

Circulații auto și pietonale

Prin prezenta se propune o trază stradală internă cu posibilitate de a continua în viitor parcelarea propusă și pe parcelele învecinate. Străzile propuse vor traversa pe direcția nord-sud amplasamentul studiat, astfel încât parcelele rezultate vor avea o orientare este-vest propice locuirii.

Din punct de vedere al prospectului, străzile nou propuse, au o lățime de 12,00m, cu dublu sens de circulație auto cu lățime 7.00m, trotuare poziționate spre locuințe de 1,30m lățime și zone verzi de 1,20m lățime.

Locurile de parcare sunt organizate pentru locuințele individuale în incintă / parcelă asigurându-se un loc parcare pentru fiecare apartament /casă, și suplimentar locuri de parcare pentru vizitatori.

Pentru clădirile de servicii și comerț, locurile de parcare vor fi realizate tot pe parcelă proprie atât în subsolurile clădirilor propuse cât și pe zonă special destinată pentru parcaje dinspre centură.

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

3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indicii urbanistici

3.5.1. REGLEMENTĂRI

Funcțiunea dominantă: locuinte colective si locuinte individuale cu functiuni complementare

- locuinte individuale cu maxim 2 apartamente.
- locuinte colective de mici dimensiuni, cu maximum 15 unitati locative, si functiuni complementare la parter.

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

Funcțiuni admise: doar in corelare cu functiunea principala 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 de locuinte colective amplasate independent pe terenul studiat, la distante care respecta normele de insorire, care pot fi percepute de pe 4 laturi.
- dezvoltarea pe sit a unor clădiri de locuinte colective amplasate cuplat pe terenul studiat, la distante care respecta normele de insorire, care pot fi percepute de pe 3 laturi.
- datorită direcției de dezvoltare a zonei, cu tendință de creștere a nivelului de înălțime in zona centurii, volumul clădirilor de locuinte colective se propune a avea o înălțime de max P+3E+M, $h_{max} = 17.00m$, Hcornisa M/Er = 14,00m, iar pentru locuirea individuala înălțime de max P+2E+M, $h_{max} = 14.00m$, Hcornisa M/Er = 11,00m
- volumetria corpurilor permis a fi edificate poate avea la ultimul nivel fie o mansarda cu pante intre 25 si 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 si auto pentru imobilele de locuit se va face prin intermediul noilor strazi cu dublu sens, propuse pe directia nord-sud.
- parcajele sunt organizate de-a lungul strazii precum si intr-o parcare centrala.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelă datorita formei si pozitiei parcelelor propuse, a vecinătăților, a suprafetei terenului de construit si a perceptiei fronturilor stradale, s-a necesitat o interpretare diferită, datorita drumurilor nou create – Drumul boilor si Centura. Prin urmare, respectând RLU HG 525/2001 si prevederile Codului Civil aplicate la conditiile de sit, se propune:

- la Drumul Boilor cladirle vor avea o retragere de 5.00 metri față de limita frontului stradal,
- 5,00m retragere fata de strazile nou propuse, perpendiculare fata de Drumul Boilor.

- Min 3m sau H/2 retrageri fata de limitele laterale
- 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 și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Spatii Verzi

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

3.5.2. Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	%	PROPUS	%
Teren agricol	16 657, 00 mp	100,00	0,00 mp	0,00
Locuinte individuale	0,00 mp	0,00	7 234,73 mp	43,43
Locuinte colective si funcțiuni complementare	0,00 mp	0,00	1 532,15 mp	9,20
Servicii Comert	0,00 mp	0,00	1 710,58 mp	10,27
Circulații – drumuri auto, pietonale, velo	0,00 mp	0,00	2 224,24 mp	13,35
Parcaje	0,00 mp	0,00	855,87 mp	5,14
Zona pe care este prevazuta giratia	0,00 mp	0,00	1 354,53 mp	8,13
Zone verzi amenajate	0,00 mp	0,00	1 744,90 mp	10,48
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ	16 657, 00 mp	100,00	16 657, 00 mp	100,00

3.5.3. Indicii urbanistici propuși:

Servicii/comert POT max. propus = 40.00%, CUT max. propus = 1,5

Locuinte individuale - POT max. propus = 40.00%, CUT max. propus = 1,2

Locuinte individuale - POT max. propus = 30.00%, CUT max. propus = 1,5

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

CUT = Aria construită desfășurată / Suprafața terenului

Regimul maxim de înălțime propus este:

- pentru zona de servicii/comert și funcțiuni complementare este de max. **S+P+3E+M**
- pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare este de max. **S+P+3E+M**

- pentru zona de locuințe individuale si functiuni complementare este de max. **S+P+2E+M**

Hmaxim propus la cornisa +14.00m. Hmaxim la cornisa lucarnelor + 16.50m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona din care face parte amplasamentul analizat în prezentul Studiu de Oportunitate este nu echipată edilitar, existant pe drumurile nou create retele 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 servicii/comert si locuinte propuse, se va asigura din rețeaua de apa in sistem centralizat al municipiului Timisoara. 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, 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 strazile nou propuse.

D. Alimentarea cu energie electrică

Va fi necesara extinderea rețelelor existente pe strazile nou propuse. 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 Drumul Boilor , detinute de SC ENEL DISTRIBUTIE Banat SA până la firida de branșament electric a fiecarui corp de cladire.

Extinderea rețelelor și 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 calitatii apelor: apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate în sistemul centralizat specializat al Municipiului Timisoara.

Protecția calitatii 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 calitatii 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.

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, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Prelucrarea deșeurilor va fi făcută de unități 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 rețelilor de utilitati - prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi, racorduri și branșamente noi la rețelele existente în zonă. Toate costurile privind extinderile, redimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către investitor.
- realizarea rețelei de comunicatii - prin prezenta documentație se propun cedări de teren în vederea întregirii rețelilor de drumuri existente, auto, velo și 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 și metodologiei acesteia de aplicare precum și 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. după avizarea conform legislației în vigoare, urmează a fi detaliate în cadrul fazei Plan Urbanistic Zonal.

5. Prezentare consecintelor economice si sociale la nivelul UTR

Consecintele economice și sociale la nivelul UTR vor fi doar benefice, având în vedere crearea unei străzi publice noi, care va facilita deplasarea tuturor locuitorilor din zona, iar economic Primăria Municipiului Timișoara va primi o serie de noi contribuabili.

6. Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitorii privati

În interiorul PUZ toate costurile vor fi suportate de către investitorii privați în ceea ce privește edificarea, împrejurirea, instalațiile, bransamentele, parcajele și 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 majore pana la amplasament, daca acestea nu vor sustine necesarul pentru realizarea investitiei.

Intocmit,
Arh. Ramona Mihaela PASCU

