

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -**

Amplasament: **Timisoara, strada Armoniei, nr. 18; 20.**

Beneficiar: **OLARIU NICOLAE PETRU, ALEXANDRU DIDINA  
DORINA, LAZA MARIA SI LAZA VASILE**

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

Data: **August 2016**

Pr. nr. 125/SOA/15

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Locuinte colective si functiuni complementare
Amplasament	CF nr. 405444, nr. top. : 405444 (Top vechi 2161/3); CF nr. 409364, nr. top:409364, (Top vechi 2161/1); CF 408328 , nr. top: 408328, (Top vechi 2162/1); CF 405525 nr. top:405525 (Top. Vechi 2162/2) ,CF nr. 404423, Nr. Top 404423 (Nr. top. Vechi 2166/7) Timisoara
Beneficiar	OLARIU NICOLAE PETRU, ALEXANDRU DIDINA DORINA, LAZA MARIA SI LAZA VASILE
Proiectant general	<b>S.C. RD SIGN S.R.L.</b> Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
Data elaborării	<b>August 2016</b>

**Pr. nr. 125/SOA/15**

## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Proiectant general/ Urbanism                      arh. Negrișanu Daniela

arh. Negrișanu Razvan

arh. Simidreanu Florin

Pr. nr. 125/SOA/15

## BORDEROU

### Piese scrise

Cerere  
Foaie de titlu  
Foaie de capăt  
Lista și semnăturile proiectanților  
Borderou  
Memoriu de specialitate  
Certificat de urbanism nr. 2444 din 09.06.2016  
Aviz de oportunitate nr. 01 / 28.01.2016  
Plan de amplasament conform CF.  
Extras de carte funciară nr. 405444 Timișoara  
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 405444  
Extras de carte funciară nr. 409364 Timișoara  
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 409364  
Extras de carte funciară nr. 408328 Timișoara  
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 408328  
Extras de carte funciară nr. 405525 Timișoara  
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 405525  
Extras de carte funciară nr. 404423 Timișoara  
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 404423  
Plan de încadrare în zonă  
Plan de situație

### Piese desenate

Situația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002	01-A
Situația conform noul PUG	02-A
Circulația terenurilor	03-A
Reglementări	04-A
Posibilitat de mobilare	05-A
Siluate urbane	06-A

Întocmit,  
Arh. Negrișanu Daniela

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, strada Armoniei , CF nr. 405444, nr. top. : 405444 (Top vechi 2161/3); CF nr. 409364, nr. top:409364, (Top vehi 2161/1); CF 408328 , nr. top: 408328, (Top vechi 2162/1); CF 405525 nr. top:405525 (Top. Vechi 2162/2),CF nr. 404423, Nr. top. 404423 (Top vechi 2166/7) în vederea realizării obiectivului “**Locuinte colective si functiuni complementare**”.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Oportunitate consta în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### 2. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 90/2004;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL360/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

### **3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

#### **3.1. Încadrarea în teritoriu**

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Sever Bocu ( în Est ) și Calea Aradului ( în Vest ).

Zona studiată este formată din 5 parcele, parcelele cu Nr. Top. 405444, Nr. Top. 409364, Nr. Top. 408328, Nr. Top. 405525, Nr. Top. 2166/7, incluse în CF nr. 405444, CF nr. 409364, CF nr. 408328, CF nr. 405525, respectiv CF 404423 Timișoara, însumând o suprafață totală de 18922 mp. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - limita teren administrativ Timișoara-Dumbrăvița
- Sud – Strada Armoniei
- Est – teren viran
- Vest – teren viran

#### **3.2. Caracterul zonei**

În prezent, patru din terenurile studiate au destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții iar terenul cu nr topografic 405525 are destinația de curți construcții și este ocupat parțial de o locuință individuală. Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, aria studiată face parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare ( P-P+2)/(peste P+2); Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c – Locuire-Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici și Uli/c- Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici.

#### **3.3. Accesibilitate la căi de circulație**

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din 2 străzi: Strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu .

În imediată proximitate se află două artere importante care conectează terenurile cu importante căi de circulație: Calea Sever Bocu la est, la o distanță de 500m și Calea Aradului la vest, la o distanță de 1000 m.

Proprietățile sunt traversate de strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

#### **3.4. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor**

Terenurile care fac obiectul documentației sunt proprietate privată, Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina, Laza Maria și Laza Vasile, așa cum rezultă din CF nr. 405444, CF 409364, CF 408328, CF 405525, CF 404423 Timișoara, anexate documentației.

Inițiatorii documentației sunt proprietarii Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina, Laza Maria și Laza Vasile.

### **3.5. Echipare edilitară**

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Armoniei.

### **3.6. Disfuncționalități**

Fiind un teren viran, neurbanizat, cu statut de teren agricol, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **4.1. Dezvoltare urbană**

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiată deoarece sunt traversate de o viitoare artera majoră, respectiv Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timisoara.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 6: Marirea fondului de locuinte și creșterea calitatii locuirii, Programul 3 zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c- Locuire-Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici și Uli/c- Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici.

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 5 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte-locuire individuală, semicolectivă, colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

Ținând cont că inelul IV de circulație va traversa pe lângă terenurile studiate, se propune ca parcelele propuse stanga-dreapta ale inelului de circulație să capete o importanță mărită, fiindcă constituie frontul stradal al unei artere majore de trafic și deasemenea participă la percepția secvențială de pe întreg traseul inelului IV. Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+5E+Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului(CUT) de max 2,4.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 6m față de limita posterioară a parcelelor rezultate, și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Limită de implantare 10m față de inelul IV de circulație Timișoara
- Bordarea cu volume cu un regim de înălțime mai mare pe proprietățile adiacente Inelului IV de circulație , și o scădere gradată a regimului de înălțime către strada Armoniei, și respectiv limita de teren administrativ Timișoara-Dumbrăvița.
- Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile Masterplanului și Noului PUG ;RLU aferent UTR Li/c, ULi/c

### **4.2. Modernizarea circulației**

În conformitate cu prevederile Masterplanului, Politica 4 Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, Programul 3 inelul patru intra în categoria „inele majore”

Pentru ca terenurile studiate să poată fi urbanizate, se propune realizarea unui drum public, perpendicular pe inelul IV, prin cedarea echitabilă dintre proprietarii parcelelor cu 8 metri de-o parte și de alta a limitei de proprietate, astfel încât să rezulte un drum

public cu un profil stradal de 16 m. Terenul aferent drumului public cedat va ramane proprietate publica.

#### 4.3. Imbunatatirea calitatii spatiului urban

Solutia propusa se armonizeaza cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public, Programul 1: Cresterea calitatii spatiului public urban si Programul 2: Cresterea calitatii retelei de spatii verzi.

Implementarea solutiei presupune asigurarea accesibilitatii pietonilor, bicicletelor si majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafata totala a terenului, 7669 mp, reprezentand 40.55% se va constitui in circulatii pietonale, auto si parcaje. Suplimentar vor fi amenajate trei parculute publice fiecare cu suprafete de 324-357mp si doua zone verzi cu rol de protectie intercalate intre inelul IV si zona de locuire nou constituita.

#### 4.4. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

<b>Bilanț teritorial:</b>			
Situație existentă	Situație existenta mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	18921	18921	100
Spații verzi	0	2291	12.10
Locuinte si functiunii complementare	0	5413	28.60
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	7669	40.55
Teren cedat pentru constituirea domeniului public	0	3458	18.75
<b>Indici urbanistici:</b>			
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	max. 35% -Locuire max. 50% -Funcțiuni complementare (doar parter)		
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	max 2.4		
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)</b>	S+P+2E; S+P+2E+Er; S+P+5E+Er		



#### **4.5. Dezvoltarea echipării edilitare.**

În conformitate cu prevederile Masterplanului, Politica 4 Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, Programul 1, sunt prevăzute completarea rețelei de apă și rețelei de canalizare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Armoniei, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Armoniei;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

#### **5.1. Costuri suportate de investitorii private.**

Costurile se vor împărți între două categorii de investitori privați: Investitorii prin grija cărora se realizează procesul de urbanizare și PUZ-ul (numiți în continuare investitori) și investitori care vor implementa construcțiile (numiți în continuare dezvoltatori)

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- Costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare

Dezvoltatorii vor suporta următoarele costuri:

- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții
- costurile legate de branșamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile racordurilor auto la strada nou propusă
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi de protecție intercalate între inelul 4 și zona de locuințe

#### **5.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.**

Autoritatea publică va finanța execuția drumului public propus și costurile legate de extinderea rețelelor de electricitate, gaz, apă-canal, curenți slabi, fibră optică și iluminatul stradal.

## 6. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,  
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu