

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. DATE GENERALE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire investitie:	<b>CONSTRUIRE 2 IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE P+4E+PENTHOUSE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER</b>
Faza proiect:	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
Amplasament:	<b>loc. Timisoara, str. Romulus, nr. 37, jud. Timis, CF.nr. 415360 nr.top. 12414,12413/1.</b>
Beneficiar:	<b>AL KADDAH GHASSAN</b>
Proiectant general:	<b>Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L.</b> Strada Banul Maracine, nr. 13A, Municipiul Timisoara, judetul Timis T.: 0724 213 114   E.: office@qconsultants.ro
Nr. proiect:	<b>206/2018</b>
Data:	<b>OCTOMBRIE 2018</b>

### 2. SITUATIA EXISTENTA

#### 2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, avand ca si proprietar pe AL Kaddah Ghassan.

Amplasamentul este sub forma unui teren liber de constructii.

Suprafata si situatia juridica a terenului afectat de prezenta lucrare:

Date referitoare la teren:

Nr.Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	CF. NR.
1	Curti constructii	1636.00	DA	415360
2	Altele	15.00	DA	415360

Accesul pe amplasament se face de pe strada existenta pe latura nord-vestica a parcelei, strada Romulus.

#### Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
1	205785.540	478273.236
2	205793.881	478251.197
3	205802.712	478232.680

4	205822.134	478194.087
5	205826.211	478196.188
6	205825.364	478197.832
7	205838.164	478203.894
8	205812.035	478255.262
9	205804.854	478278.968

## 2.2. INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiată prin prezenta documentație este situată în zona sud-vestică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, județul Timiș, zona prevăzută în P.U.G. Timișoara – în curs de reactualizare – ca zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Vecinatati:

- La Nord-Vest Strada Romulus
- La Nord-Est Proprietate privata, NR.CAD. 441571
- La Sud-Vest Proprietate privata, NR.CAD. 441571
- La Sud-Est Proprietate privata, NR.CAD. 441571

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul identificat cu C.F. NR. 415360 Timișoara, este parțial acoperit de vegetație.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisajică.

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul pe amplasament se face de pe strada existentă pe latura nord-vestică a parcelei, strada Romulus.

## 2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent, terenul este intravilan și nu prezintă fond construit existent

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent = 0.00

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al echipării edilitare. Zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: În zona studiată există rețea de apă în sistem centralizat.
- Canalizare menajeră: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluvială: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială.
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrică: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

## 2.7. PROBLEME DE PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate.

### 3. PROPUNERI DEZVOLTARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 3.1. SITUATIA PROPUSA

Suprafata ce urmeaza a fi studiata se intinde pe o suprafata aproximativa de 14 410.42 mp si cuprinde zonele limitrofe terenului studiat si drumurile vecine.

Suprafata terenului este de 1651.00 mp.

Reglementarile din aceasta incinta prevad realizarea unei zone mixta locuinte si servicii cu un regim de inaltime maxim P+4E+ER, parcare aferente locuirii si a spatiilor cu alta destinatie si zona verde amenajata si loc de joaca amenajat pentru copii.

Zona functionala propusa prin studiu este cea de "Zona cu functiuni mixte (locuinte si servicii)".

#### 3.2. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SUNT

Categoriile de functiuni propuse sunt urmatoarele:

- Plaforme pentru parcare (betonate/pietruite/pavate);
- Platforme pentru tomberoane gunoi menajer;
- Zona spatiu verde si loc de joaca pentru copii;
- Cladiri cu functiunea mixta locuinte si servicii (locuinte, spatii cu alta destinatie, servicii)

#### 3.3. REGIMUL DE INALTIME PROPOS

Prin proiect se propune facilitarea urmatoarelor regimuri de inaltime:

Cladirile pot avea parter, 4 etaje si etaj retras.

#### 3.4. BILANT TERITORIAL

Prin proiect se propun urmatoorii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	1651.00	100.00	1651.00	100.00
Suprafata construita maxima	-	-	660.40	40.00
Suprafata desfasurata	-	-	3962.40	-
Suprafata zona verde minim	-	-	330.20	min. 20.00
P.O.T.	0.00		maxim 40.00	
C.U.T.	0.00		Maxim 2.5	

#### 3.5. RESTRICTII

Nu este cazul.

#### 3.6. ACESE

Prin propunere se vor realiza doua accese, primul acces auto si pietonal se va asigura de pe strada existent, str. Romulus, pe latura nord-vestica a parcelei si al doilea acces auto si pietonal se va realiza de pe drumul propus in partea de sud a terenului preluat din planurile urbanistice supuse dezbaterilor publice in aprilie 2010 asupra: P.U.Z."Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (Incinta Tehnolemn)", str. Romulus, nr.31,39,41, str. Corbului, nr. 2A-4, str. Porumbescu, nr. 48.

In incinta terenului se vor realiza parcajele auto, se va realiza drumul de incinta, drum care va satisface fluxul necesar activitatilor propuse.

### 3.7. INTEGRAREA IN ZONA

Funcțiunile propuse, de beneficiar, prin acest studiu, duc la dezvoltarea și extinderea funcțiilor existente în zona. Amplasamentul studiat a fost corelat cu documentația de urbanism din vecinătatea adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădala propusă, aliniamentele strădale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv de structura urbană propusă prin PUG.

Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate. Referitor la relația cu cadrul natural, amenajarea spațiilor verzi va contribui la protecția și îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

### 3.8. CATEGORII DE COSTURI

Realizarea investiției nu va necesita alocarea unor fonduri publice, reglementările propuse fiind realizate strict din fonduri private.

### 3.9. ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al echipării edilitare, pentru zona studiată se propun următoarele echipări edilitare:

- Alimentare cu apă: Se va realiza în sistem centralizat
- Alimentarea cu gaz: Se va realiza în sistem centralizat
- Canalizare menajeră: Se va realiza în sistem centralizat
- Canalizare pluvială: Apele meteorice vor fi captate de pe clădiri și platforme, stocate într-un bazin de retenție dimensionat în funcție de dimensiunea obiectivului și folosite pentru irigarea spațiilor verzi din incintă. Apele meteorice captate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.
- Energie electrică: Se va realiza de la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică.

## 4. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTIEI

Prin analiza condițiilor mai sus menționate, condiții de realizare a dezvoltării propuse, ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE (locuințe și servicii), și a factorilor care pot determina oportunitatea unei asemenea investiții se constată funcționalitatea acesteia din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere economic și tehnic. Astfel, amplasamentul prezintă o poziționare și accesibilitate în zona, dată de prezenta străzii Romulus, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc. Caracteristicile enumerate constituind argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

## 5. OBLIGATIILE INITIATORULUI PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tiparite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expoziție, etc.

Investitorul privat, inițiat al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

## 6. CADRUL LEGAL

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat:

- Documentatia de amenajare a teritoriului nr. 1273/2011, faza PATJ, aprobata prin Hotararea Consiliului Judetean Timis nr. 198/2011;
- Prevederile H.C.J. Timis privind indicatori teritorialii;
- RGU aproba prin HG 525/1996;
- Prevederile Legii nr. 7/1996 cadastrului si publicitatii imobiliare republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului.
- Ordinul 176 / 2000 actualizat privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Certificatul de Urbanism nr. 2137 din 25.05.2018
- Legea 350 / 2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HCL 182/2017, Timis, privind aprobarea unei noi proceduri in vederea obtinerii Avizului de oportunitate necesar pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal
- HCL 183/2017, Timis, privind modificarea HCL 140/2011 privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului", cu modificarile si completarile ulterioare
- Legislatia in vigoare

Sef proiect,  
**Arh. Daniel Stamorean**

Proiectat,  
**Arh. Aniko T. Frics**