

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire investitie:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA (P.U.Z.) ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, SPATII PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE
Faza proiect:	STUDIU DE OPORTUNITATE
Amplasament:	loc. Timisoara, str. Paul Constantinescu, nr, 48, jud. Timis, CF. NR.405166, NR. CAD.405166
Beneficiar:	DAMIAN DORIN, DAMIAN CODRUTA, SC DAM EXPERT BUILDING SRL
Proiectant general:	Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L. Strada Banul Maracine, nr. 13A, Municipiul Timisoara, judetul Timis T.: 0724 213 114 E.: office@qconsultants.ro
Nr. proiect:	115/2017
Data:	SEPTEMBRIE 2018

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, avand ca si proprietar pe Damian Dorin, Damian Codruta, Municipiul Timisoara si SC DAM EXPERT BUILDING SRL.

Amplasamentul este sub forma unui teren cu constructii existente.

Suprafata și situatia juridică a terenului afectat de prezenta lucrare:

Date referitoare la teren:

Nr.Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	CF. NR.
1	Curti constructii	6957.00	DA	405166

Date referitoare la constuctiile existente:

Nr.Crt.	Numar	Destinatia constuctiei	Suprafata (mp)	Obs. / Referinte
1	405166-C1	Constructii de locuinte	180	S. construita la sol: 180mp; CASA
2	405166-C2	Constructii industriale si edilitare	721	S. Construita la sol: 721 mp; SPALATORIE AUTO
3	405166-C3	Constructii industriale si edilitare	207	S. Construita la sol: 207 mp; S.A.D. – P + 2E

Accesul pe amplasament se face de pe strada existent pe latura nord-estica a parcelei, strada Paul Constantinescu.

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m] nord	Y [m] est
1	476929.14	204320.89
2	476967.38	204364.89
3	477009.76	204413.67
4	477028.19	204434.88
5	477019.25	204442.32
6	477018.99	204442.08
7	477004.30	204454.16
8	476951.19	204421.75
9	476906.71	204371.36
10	476890.18	204352.15

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 zona pentru locuite și funcțiuni complementare.

Vecinatati:

- La Nord-Est Strada Paul Constantinescu
- La Sud-Est Proprietate private, NR.CAD 439611 și NR.CAD. 416913
- La Sud-Vest Proprietate privată
- La Nord-Vest Proprietate private, NR.CAD. 425113

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul identificat cu C.F. NR. 405166 Timișoara, este parțial acoperit de vegetație spontană și trei corpuri de clădire existente.

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 existent pe latura nord-estică a parcelei, strada Paul Constantinescu.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent, terenul este intravilan și prezintă fond construit existent

P.O.T. existent = 15.93 %

C.U.T. existent = 0.23

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

- Alimentare cu apa: In zona studiata exista retea de apa in sistem centralizat.
- Canalizare menajera: In zona studiata exista retea centralizata de canalizare menajera.
- Canalizare pluviala: In zona studiata exista retea centralizata de canalizare pluviala.
- Alimentare cu gaz: In zona studiata exista retea centralizata de alimentare cu gaz.
- Energie electrica: In zona studiata exista retea supraterana de alimentare cu electricitate.

2.7. PROBLEME DE PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul studiat nu este in perimetrul unor zone de protectie sau a unor arii protejate.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. SITUATIA PROPUASA

Suprafata ce urmeaza a fi studiata se intinde pe o suprafata aproximativa de 7827.00 mp si cuprinde zonele limitrofe terenului studiat si drumurile vecine.

Suprafata terenului este de 6957.00 mp.

Reglementarile din aceasta incinta prevad realizarea unei zone mixta locuinte si servicii cu un regim de inaltime maxim P+6E+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 PROPUSS

Prin proiect se propune facilitarea urmatoarelor regimuri de inaltime:

Cladirile pot avea subsol sau demisol, 6 etaje si etaj retras.

3.4. BILANT TERITORIAL

Prin proiect se propun urmatoorii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	6957.00	100.00	6957.00	100.00
Suprafata construita	1108.00	15.93	2782.80	40.00
Suprafata desfasurata	1565.32	-	17392.50	-
Suprafata zona verde minim	-	-	1391.40	min. 20.00
P.O.T.	15.93		maxim 40.00	
C.U.T.	0.00		Maxim 2.5	

3.5. RESTRICTII

Nu este cazul.

3.6. ACCESE

Prin propunere se vor realiza doua accese, primul acces auto si pietonal se va asigura de pe strada existent, str. Paul Constantinescu, pe latura nord-estica a parcelei si al doilea acces auto si pietonal se va realiza de pe drumul privat existent pe latura sud-vestica a terenului.

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

3.7. INTEGRAREA IN ZONA

Funcțiunile propuse, de beneficiar, prin acest studiu, duc la dezvoltarea si extinderea funcțiunilor existente in zona. Amplasamentul studiat a fost corelat cu documentatia de urbanism din vecinatatea adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin PUG.

Referitor la compatibilitatea functionala, funcțiunile propuse nu afecteaza functionalitatea amplasamentelor invecinate.

Referitor la relatia cu cadrulul natural, amenajarea spatiilor verzi va contribui la protectia si imbunatatirea aspectului cadrului natural.

3.8. CATEGORII DE COSTURI

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

3.9. ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al echiparii edilitare, pentru zona studiata se propun urmatoarele echipari edilitare:

- Alimentare cu apa: Se va realiza in sistem centralizat
- Alimentarea cu gaz: Se va realiza in sistem centralizat
- Canalizare menajera: Se va realiza in sistem centralizat
- Canalizare pluviala: Apele meteorice vor fi captate de pe cladiri si platforme, stocate intr-un bazin de retentie dimensionat in functie de dimensiunea obiectivului si folosite pentru irigarea spatiilor verzi din incinta. Apele meteorice captate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.
- Energie electrica: Se va realiza de la rețeaua centralizata de alimentare cu energie electrica.

4. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTIEI

Prin analiza conditiilor mai sus mentionate, conditii de realizare a dezvoltarii propuse, ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE (locuinte si servicii), si a factorilor care pot determina oportunitatea unei asemenea investitii se constata functionalitatea acesteia din punct de vedere urbanistic, cat si din punct de vedere economic si tehnic. Astfel, amplasamentul prezinta o pozitionare si accesibilitate in zona, data de prezenta strazii Paul Constantinescu, lipsa incompatibilitatii functionale in raport cu vecinatatile si inexistenta factorilor de risc. Caracteristicile enumerate constituind argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii 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 documentații s-au studiat:

- Documentația de amenajare a teritoriului nr. 1273/2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/2011;
- Prevederile H.C.J. Timiș privind indicatori teritoriali;
- RGU aprobat prin HG 525/1996;
- Prevederile Legii nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare republicată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ridicarea topografică pentru zona studiată;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului.
- Ordinul 176 / 2000 actualizat privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Certificatul de Urbanism nr. 1718 din 25.04.2018
- Legea 350 / 2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HCL 182/2017, Timiș, privind aprobarea unei noi proceduri în vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal
- HCL 183/2017, Timiș, privind modificarea HCL 140/2011 privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare
- Legislația în vigoare

Sef proiect
Arh. Daniel Stămorean

Proiectat
Arh. Aniko T. Fricș