

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire investitie:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA (P.U.Z.) - CONSTRUIRE IMIBIL DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>
Faza proiect:	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE (A.O.)</b>
Amplasament:	<b>loc. Timisoara, str. Arcului, nr. 1, jud. Timis, CF. nr. 448857 Timisoara, Nr. Top. 5900</b>
Beneficiar:	<b>SC. ARCULUI IMOBILIARE S.R.L.</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.: <a href="mailto:office@qconsultants.ro">office@qconsultants.ro</a>
Nr. proiect:	<b>274/2019</b>
Data:	<b>OCTOMBRIE 2019</b>

### 2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, avand ca si proprietar pe Pascu Mircea-Nicolae.

Amplasamentul are o forma neregulata, fiind liber de constrctii. 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	505	DA	448857

Accesul pe amplasament se face de pe strada existenta pe latura estica a parcelei, strada Arcului.

#### Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur
-----------	-----------------------------

	X [m] nord	Y [m] est
1	480193.95	208905.76
2	480183.90	208886.48
3	480156.38	208903.45
4	480159.94	208911.88

## 2.2. INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiata prin prezenta documentatie este situatia in zona estica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, judetul Timis, zona prevazuta in P.U.G. Timisoara – in curs de reactualizare – ca Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră.

Vecinatati:

- La Nord Zona locuinte colective
- La Est Strada Arcului, zona locuinte familiale
- La Sud Zona locuinte colective
- La Vest Zona locuinte colective/Locuinte familiale

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul identificat cu C.F. nr. 448857 Timisoara, este partial acoperit de vegetatie spontana si are o constructie cu regim de inaltime P.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale.

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

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul pe amplasament se face de pe strada existenta pe latura estica a parcelei, strada Arcului.

## 2.5. OCUPAREA TERENULUI

In prezent, terenul este intravilan si are o constructie cu regim de inaltime P ce va fi demolata.

P.O.T. Existent = 19.40%

C.U.T. existent = 0.19

Prin reglementarile prevazute in PUZ aprobat prin HCL 95/1998 si conform PUG aflat in vigoare indicii urbanistici: procentul de ocupare al terenului POT, coeficientul de utilizare al terenului, iar Suprafata zonei verde amenajata, nu au fost stabiliti.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al echiparii edilitare. Zona studiata se prezinta 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 si nici nu se afla intr-o zona predispusa calamitatilor.

## 3.1. SITUATIA PROPUA

Suprafata terenului propus spre reglementare este de 505.00 mp.

Reglementarile propuse din aceasta, incinta prevad realizarea unei zone mixte - locuinte colective si servicii cu un regim de inaltime maxim S/D+P+5E+Er, parcare aferente locuirii si a spatiilor cu alta destinatie si zona verde amenajata cu loc de joaca amenajat pentru copii. Parcajele se vor realiza preponderent la nivelul subsolului/demisolului.

Zona functionala propusa prin studiu este cea de "Zona de locuinte colective si servicii".

Zona de implantare a constructiilor, avand un regim maxim de inaltime de S/D+P+5E+Er este detaliat conform plansei de reglementari U03.

## 3.2. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SUNT

Categoriile de functiuni propuse sunt urmatoarele:

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

## 3.3. REGIMUL DE INALTIME PROPUA

Prin proiect se propune facilitarea urmatoarelor regimuri de inaltime: Cladirile pot avea regimul maxim de inaltime subsol/demisol, parter, 5 etaje si etaj retras (S/D+P+5E+Er).

## 3.4. BILANT TERITORIAL

Prin proiect se propun urmatoarii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren propus spre reglementare	505.00	100.00	505.00	100
Suprafata construita	98.00	19.40	252.50	Max. 50
Suprafata desfasurata	98.00	-	1616.50	-
S. zona verde amenajata	-	-	101.00	Min. 20
P.O.T.	-	-	max. 50.00 %	
C.U.T. max. Locuinte colective si servicii	-	-	Max. 3.20	

## 3.5. RESTRICTII

Nu este cazul.

## 3.6. ACCESURI

Prin propunere se vor realiza doua accesuri, unul auto si unul pietonal, acestea se va asigura

de pe strada existenta, str. Arcului, pe latura estica a parcelei.

In incinta terenului se vor realiza drumul de incinta, drum care va satisface fluxul necesar activitatilor propuse. Parcajele ce vor deservi functiunea de locuire se vor realiza preponderent la nivelul subsolului/demisolului.

### **3.7. INTEGRAREA IN ZONA**

Funciunile propuse, de beneficiar, prin acest studiu, duc la dezvoltarea si extinderea functiunilor existente in zona. Amplasamentul studiat a fost corelat cu documentatia de urbanism din vecinatatea adiacenta, propunerile din prezenta documentatie 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, functiunile propuse nu afecteaza functionalitatea amplasamentelor invecinate.

Referitor la relatia cu cadrul natural, amenajarea spatiilor verzi vor 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 sau cu acordul institutiei competente se va deversa in sistemul centralizat al orasului. Apele meteorice captate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, fiind ulterior deversate in sistemul centralizat, cu acordul institutiei competente.
- Energie electrica: Se va realiza de la reseaua centralizata de alimentare cu energie electrica.

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 Arcului, lipsa incompatibilitatii functionale in raport cu vecinatatile si inexistenta factorilor de risc. Caracteristicile enumerate constituind argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii proiectului.

In temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitatile de

informare si consultare a cetatenilor executate pentru P.U.Z.-ul initiat de investitor, vor fi suportate integral de catre acesta. Fondurile prevazute pentru activitatile de informare si consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea urmatoarelor cheltuieli: materiale tiparite, servicii de corespondenta, anunturi in mas media, costuri de comunicatii (telefon, fax, etc.) personalul detasat pentru aceste activitati, servicii de cercetare sociologica, servicii facilitate intalnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, inchirierea si amortizarea echipamentelor, confectionarea de panouri (panoul 1 si 2), editarea materialelor de expozitie, etc.

Investitorul privat, initiatorul P.U.Z.-ului, afiseaza anuntul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

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 teritoriali;
  - 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. 1999 din 12.06.2019
  - PUZ aprobat prin HCL 95/2018, preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017
  - 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. Urb. Stamorean Daniel**

Intocmit  
**Arh. Alda Nathali**