

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 – LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM**

Faza proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – AVIZ DE OPORTUNITATE**

Amplasament: **loc. Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr.29-30, jud. Timis, CF. NR. 446701, NR. CAD.446701**

Beneficiar: **KLASS RESIDENCE INVEST 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: **234/2018**

Data: **MARTIE 2019**

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, avand ca si proprietar pe SC KLASS RESIDENCE INVEST 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	8 169	DA	446701
2	Curti constructii	808	DA	446701

Date referitoare la constuctiile existente:

Nr.Crt.	Numar	Destinatia constuctiei	Suprafata (mp)	Obs. / Referinte
1	446701-C1	Constructii administrative si social culturale	811	Cladire autogara cu corp administrativ
2	446701-C2	Constructii administrative si social culturale	313	Cladire birouri parter
3	446701-C3	Constructii anexa	110	5 boxe garaje parter
4	446701-C4	Constructii anexa	31	Grup sanitar parter

5	446701-C5	Constructii anexa	36	Magazie parter
---	-----------	-------------------	----	----------------

Accesul pe amplasament se face de pe strada existenta pe latura nordica a parcelei, Splaiul Tudor Vladimirescu.

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m] nord	Y [m] est
1	478840	205125
2	478812	205137
3	478786	205148
4	478779	205130
5	478769	205134
6	478749	205085
7	478748	205079
8	478766	205071
9	478733	204998
10	478776	204981

2.2. INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiata prin prezenta documentatie este situatia in zona sud-vestica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, judetul Timis. Parcela se regasese in UTR 49, in zona Cartierului Iosefin.

Vecinatati:

- La Nord Splaiul Tudor Vladimirescu
- La Sud Proprietate privata
- La Est Strada Iancu Vacarescu
- La Vest Bulevardul Iuliu Maniu

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul identificat cu C.F. NR. 446701 Timisoara, nu este liber de constructii, aceasta parcela avand 5 corpuri de cladire, avand o suprafata mare de platforme betonate si functionand ca si Autogara Autotim.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale.

Terenul se afla in zona de protectie ansamblul extins al cartierului Iosefin, conform PUG nou in curs de aprobare, ZCP16.

2.4. CIRCULATIA

Accesul pe amplasament se face de pe strada existenta pe latura nordica a parcelei, Splaiul Tudor Vladimirescu.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

In prezent, terenul este intravilan si prezinta fond construit existent

P.O.T. existent = 14.49 %

C.U.T. existent = 0.14

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 arii protejate, amplasamentul se afla in zona de protective a cartierului istoric Iosefin.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. SITUATIA PROPUASA

Suprafata terenului reglementat este de 8977.00 mp.

Reglementarile din aceasta incinta prevad realizarea unei zone mixta locuinte colective, comert, servicii si turism cu un regim de inaltime maxim varind de la 2 S + P+4E – 16E, 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 (locuire colectiva, comert, servicii si turism)".

3.2. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SUNT

Categoriile de functiuni propuse sunt urmatoarele:

- Plaforme pentru parcare (betonate/pietruite/pavate) la nivelul subsolului;
- Platforme pentru tomberoane gunoi menajer;
- Zona spatiu verde si loc de joaca pentru copii;
- Cladiri cu functiunea mixta locuinte si servicii (locuinte colective, comert, servicii si turism).

3.3. REGIMUL DE INALTIME PROPUSE

Prin proiect se propun 5 zone avand diferite regimuri de inaltime maximale, astfel :

- Sz01 – constructii pentru servicii, regim de inaltime maxim 2S+P+4E Hmax=18.00m
- Sz02 – constructii pentru locuinte si servicii, regim de inaltime maxim 2S+P+12E Hmax=40.00m
- Sz03 – constructii pentru locuinte si servicii, regim de inaltime maxim 2S+P+8E Hmax=30.00m
- Sz04 – constructii pentru activitati comerciale si turism, regim maxim de inaltime 2S+P+4E Hmax=60.00m.
- Sz05 – constructii pentru servicii, regim de inaltime maxim 2S+P+4E Hmax=18.00m

BILANT TERITORIAL

Prin proiect se propun urmatoorii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	8977.00	100.00	8977.00	100.00
Suprafata construita	1301.00	14.49	4488.50	Max. 50.00
Suprafata desfasurata	1301.00	-	35 908.00	-
S. circulatii auto/pietonale si parcaje (platforme betonate)	6284.00	70.00	-	-
S. zona verde amenajata	0.00	0.00	1795.40	Min. 20.00
P.O.T.	14.49		Max. 50.00	
C.U.T.	0.14		Max. 4 .00	

3.4. RESTRICTII

Nu este cazul.

3.5. ACCESURI

Prin propunere se vor realiza trei accesuri, primul acces auto si pietonal se va asigura de pe strada existenta, splaiul Tudor Vladimirescu, pe latura norrdica a parcelei, al doilea acces auto si pietonal se va realiza de pe strada existenta, str. Iancu Vacarescu, pe latura estica a terenului, iar al treilea acces se va realiza de pe strada existenta, bulevardul Iuliu Maniu, pe latura vestica a terenului.

In incinta terenului se vor realiza parcajele auto, se va realiza drumul de incinta, drum care va satisfice fluxul necesar activitatilor propuse, avand in vedere ca parcajele vor fi la nivelului subsolului, iar la nivelul cotei de calcare pe teren se va realiza spatiu verde amenajat.

3.6. 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 cadrul natural, amenajarea spatiilor verzi va contribui la protectia si imbunatatirea aspectului cadrului natural.

3.7. CATEGORII DE COSTURI

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

3.8. 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, comert, turism 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 splaiului Tudor Vladimirescu, 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

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 mass 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, initiat al P.U.Z.-ului, afiseaza anuntul 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 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. 4323 din 31.10.2018
- Legea 350 / 2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HCL 182/2017, Timis, privind aprobarea unei noi procedure 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. Aniko T. Frics