

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:

Denumire investitie:	CONSTRUIRE 2 IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E+PENTHOUSE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER
Faza proiect:	STUDIU DE OPORTUNITATE
Amplasament:	loc. Timisoara, str. Romulus, nr. 37, jud. Timis, CF.nr. 415360 nr.top. 12414,12413/1.
Beneficiar:	AL KADDAH GHASSAN
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:	206/2018
Data:	OCTOMBRIE 2018

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan de Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, strada Romulus, numărul 37, identificat prin CF cu nr. 415360, cu scopul realizării unei zone de locuire și funcțiuni complementare.

Pentru realizarea Planului Urbanistic se urmăresc următoarele:

- Planificarea funcțională și relațională, conform legislației în vigoare
- Reglementarea terenurilor propuse prin prezentul PUZ
- Stabilirea circulațiilor auto, în concordanță cu situația existentă și cu propunerea de reglementare și realizarea infrastructurii rutiere necesare
- Reglementarea modului de ocupare a parcelei, limitele volumetrice maxime
- Realizarea lucrărilor de infrastructură edilitară adecvată pentru mobilarea parcelei
- Realizarea unei zone de locuire, cu funcțiuni complementare, în concordanță cu legislația în vigoare și cu standardele calității vieții

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform certificatului de urbanism nr. 4626 din 19.11.2018, zona studiată intră sub incidența PUZ aprobat prin H.C.L. 96/1998 preluat în PUG-ul Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin H.C.L. 131/2017. În conformitate cu planurile de urbanism menționate, zona este reglementată ca fiind zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Terenul propus spre reglementare face

parte din subzona 3/1 cu funcțiune de locuire, servicii și activități, având curți comune, front continuu la stradă, densitate medie. Profilul funcțional al propunerii se încadrează în cel prevăzut prin PUG, construcții de locuințe, construcții destinate activităților economice din sectorul terțiar și cuatenar.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Documentații urbanistice

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/201
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara – etapa III, revizia III – disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara
- Planul Urbanistic Zonal „Zona Odobescu” aprobat prin H.C.L. 96/1998

1.3.2 Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de urbanism cu nr. 4626 din 19.11.2018 obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017 privind specificațiile categoriei funcționale a terenului.

1.3.3 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Concomitent cu elaborarea documentației prezente, în proximitatea terenului propus spre reglementare a fost elaborată documentația în etapa Avizului de Oportunitate PUZ cu titlul „Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – locuire colectivă, servicii financiar bancare, comerț, parcuri și acces auto dinspre strada Romulus, strada C. Porumbescu, strada Corbului, în regim de înălțime S+P+3E – S+P+7E+Er” – **PE PARCELA VECINĂ, identificată prin CF nr. 441571.**

1.3.4 Cadru legislativ

Pentru elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal aprobată prin Ordin nr. 176/N/16/08/2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normalor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări
- 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;
- 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.
- 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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona în care se încadrează terenul propus spre reglementare, conform planșei nr. U.01 Încadrare în localitate este o zonă în care a existat grădinile cartierelor Iosefin și Elisabetin, apoi zona a fost urbanizată preponderent cu locuire. Parcela se află la limita cartierelor istorice și a fost ocupată de incinta societății IPROFIL TEHNOLEMN, până în momentul elaborării PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017, în care zona este prevăzută a fi supusă procesului de restructurare a suprafețelor industriale și schimbare de funcțiune.

În proximitatea terenului studiat, complementar funcțiunii de locuire a fost dezvoltată strada comercială Constantin Brâncoveanu, cu alte zonificări de comerț și servicii pe străzile apropiate.

Fiind o zonă mixtă de funcțiuni, locuire, comerț și servicii, propunere se încadrează în caracterul arealului.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată prin prezenta documentație este situația 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-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

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
1	478273.236	205785.540
2	478251.197	205793.881
3	478232.680	205802.712
4	478194.087	205822.134
5	478196.188	205826.211
6	478197.832	205825.364
7	478203.894	205838.164
8	478255.262	205812.035
9	478278.968	205804.854

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul identificat cu C.F. NR. 415360 Timișoara, este parțial acoperit de vegetație și nu prezintă diferențe majore de nivel.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

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

Nr.Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	CF. NR.
1	Curti construcții	1561.00	DA	415360
2	Arabil	15.00	DA	415360

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se face de pe strada existentă pe latura nord-vestica a parcelei, strada Romulus, la numărul 37. Strada are un profil stradal de 2 benzi, cu locuri de parcare pe ambele sensuri, zonă verde și trotuare pentru circulația pietonală.

Transportul în comun din zonă este preluat de stada Ciprian Porumbescu, cu linia de autobuz expres E8 și de Strada 16 Decembrie 1989 din apropiere, cu liniile de autobuz 33 și 33B și autobuz expres E7.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul propus spre reglementare conține parcela identificată prin:

Nr. CF 415360

Nr. Top. 12414 și Nr. Top. 12413/1

În prezent terenul identificat prin CF nr. 415360 constă în 2 parcele topo, una cu o suprafață de 15 mp cu categoria de folosință ca teren arabil și una cu o suprafață de 1561 mp, cu categoria de folosință curte-construcții.

Proprietar: **Al Kaddah Ghassan**

Fără înscrieri privitoare la sarcini

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

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent = 0.00

Parcela care limitează terenul studiat spre vest, sud și est, identificată prin nr. CF 441571 este liberă de construcții în situația existentă. Ocuparea terenurilor la nivelul cvartalului este studiată prin planșa **U.06 Studiu de cvartal.**

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: În zona studiată există rețea centralizată de apă
- Canalizare menajera: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluviala: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială.
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrica: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE

ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii rezidențiale și a celor complementare, comerciale și servicii terțiare și cuatenare.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

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 tipărite, 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 expozitie, etc.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin analiza condițiilor mai sus menționate, condiții de realizare a dezvoltării propuse, ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE (locuințe și funcțiuni complementare), 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 zonă. Caracteristicile enumerate constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform certificatului de urbanism nr. 4626 din 19.11.2018, zona studiată intră sub incidența PUG aprobat prin H.C.L. 96/1998 preluat în PUG-ul Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin H.C.L. 131/2017. În conformitate cu planurile de urbanism menționate, zona este reglementată ca fiind zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Terenul propus spre reglementare face parte din subzona 3/1 cu funcțiune de locuire, servicii și activități, având curți comune, front continuu la stradă, densitate medie. Profilul funcțional al propunerii se încadrează în cel prevăzut prin PUG, construcții de locuințe, construcții destinate activităților economice din sectorul terțiar și cuatenar.

În cadrul noului PUG, aflat în etapa III, revizia III, terenul studiat face parte din Zona industrială propusă spre restructurare cu funcțiuni mixte, locuințe și servicii/comerț.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Referitor la relația cu cadrul natural, amenajarea spațiilor verzi va contribui la protecția și îmbunătățirea aspectului cadrului natural. Spațiile verzi la nivelul parcelei vor fi amenajate în procent de min. 20%.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se face de pe strada Romulus, stradă ce face legătura dintre strada comercială Brâncoveanu și zona cartierelor istorice, Iosefin și Elisabetin. Strada nu este propusă spre reglementare în cadrul noului PUG al Timișoarei, aflat în etapa III, revizie III.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunile propuse, prin acest studiu, duc la dezvoltarea și extinderea funcțiilor existente în zonă. Amplasamentul studiat a fost corelat cu documentația de urbanism din vecinătate. Propunerile din prezenta documentație țin cont de trama stradală propusă, aliniamentele stradale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, respectiv de structura urbană propusă prin PUG.

Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse, de locuire și comerț/servicii cautenare și terțiare nu afectează vecinătățile, ci se încadrează în specificul zonei.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren propus spre	1576.00	100.00	1576.00	100.00
Suprafață zonă verde minimă	-		315.20	20.00
P.O.T.	630.4-788.00	40 – 50 %	40.00	
C.U.T.	3152.00 – 3782.4	2 – 2.4	2.75	

Categoriile de funcțiuni propuse sunt următoarele:

- **Principal** - Clădiri cu funcțiunea mixtă locuințe și servicii (locuințe, spații cu altă destinație, servicii)
- **Secundar** – Se propune mobilarea parcelei cu zone necesare locuirii, cum sunt circulațiile auto, pietonale, parcuri și loc de joacă pentru copii.
- **Secundar** – Se propune mobilarea parcelei cu o zonă verde amenajată cu un procent de min. 20%.

Regimul de înălțime propus pentru clădiri este de P+4+Er.

Accesul auto se va realiza din strada Romulus.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al infrastructurii edilitare, pentru terenul propus spre reglementare se propun următoarele echipări:

- Alimentare cu apă: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă
- Alimentarea cu gaz: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă
- Canalizare menajera: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă
- 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 electrica: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă

3.7. Protecția mediului

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul nu intră sub incidența obligațiilor de cedare spre domeniul public, astfel încât întreaga suprafață a terenurilor (1651 mp) vor rămâne în proprietatea beneficiarului, conform planșei cu nr. **U.04 Circulația terenurilor.**

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – PUZ – **Construire 2 imobile de locuințe colective în regim de înălțime P+4E+Penthouse cu funcțiuni complementare la parter**, strada Romulus nr. 37 s-a elaborat în concordanță cu cadrul legal conținut al documentațiilor de urbanism și amenjare a teritoriului.

Obiectivele principale ale investiției constituie realizarea unor imobile care să fie corelate cu cadrul Planurilor Urbanistice Generale, cel în vigoare aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017 și cu mențiunile Planului Urbanistic General aflat în etapa de elaborare, care prevede pentru această zonă restructurarea suprafeței industriale pentru terenul în cauză și pentru terenul vecin. Totodată, se urmărește mobilarea parcelei cu imobile care să corespundă standardelor de calitate a vieții.

Șef proiect,
Arh. Daniel Stamorean

Proiectat,
Arh. Aniko T. Frics