

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:

Denumire investitie:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – ZONĂ DE SERVICII ȘI DEPOZITARE
Faza proiect:	STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Amplasament:	str. Calea Buziașului, nr. 107 A, loc. TIMIȘOARA, județ TIMIȘ, CF.NR. 434404, NR. TOP. 434434404 și CF.NR. 434402, NR. TOP. 434434402
Beneficiar:	Kovacs Leonard-Claudiu, Kovacs Denisa-Lidia și S.C. TSK Metal S.R.L.
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:	299/2019
Data:	DECEMBRIE 2019

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 orașului Timișoara, identificate prin CF cu nr. 434402 și CF cu nr. 434404, cu scopul realizării unei zone de servicii – servicii și depozitare.

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 servicii și depozitare 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. 3006 din 20.08.2010, zona studiată intră sub incidența documentației de urbanism aprobată prin HCL 35/2002 PUZ „Plopi Sud” – zonă propusă pentru unități agricole/spații verzi și agrement iar conform PUG PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. 23/24.05.2005 rectificat prin HCL 108/21.12 - zonă de protecție și servitute a culoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice; Terenurile propuse spre reglementare intră sub incidența sistematizării circulației în zonă – lărgirea bulevardului Calea Buziașului.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Documentații urbanistice

În vederea elaborării studiilor necesare obținerii avizului de oportunitate, au fost consultate documentațiile în vigoare din zona studiată care stabilește direcția de dezvoltare a teritoriului:

- Documentația de urbanism aprobată prin HCL 35/26.02.2002 PUZ „Plopi”
- PUG în vigoare aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 157/28.05.2002 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 105/27.03.2012.
- PUG nou Timișoara în curs de aprobare
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996

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

Certificatul de urbanism cu nr. 3006 din 20.08.2019 obținut în baza PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. 23/24.05.2005 rectificat prin HCL 108/21.12.

Documentația topografică realizată de către Cabulea N. Sergiu

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

Nu se cunosc.

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 Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor 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
- Documentația de amenajare a teritoriului nr. 1273/2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timis nr. 198/2011;
- Prevederile H.C.J. Timis privind indicatori teritoriali;
- 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.

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 spre zona limitrofă a intravilanului orașului Timișoara. Propunerea de reglementare a parcelelor urmărește tendința de urbanizare a Timișoarei cu direcție spre Comuna Moșnița.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile studiate se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, avand ca si proprietar pe Kovacs Denisa-Lidia si Kovacs Leonard-Claudiu, bun comun.

Amplasamentul are o forma neregulată, trapezoidală, fiind liber de construcții. Suprafața și situația juridică a terenului afectat de prezenta lucrare: Date referitoare la teren:

Nr.Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	CF. NR.
1	Arabil	1000	DA	434402
2	Arabil	125	DA	434404

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

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m] nord	Y [m] est
1	476283.768	211018.835
2	476300.063	211020.238
3	476309.202	211020.677
4	476324.969	211020.732
5	476324.855	211039.748
6	476276.028	211045.310
7	476271.221	211045.858
8	476279.236	211018.445

Zona studiată prin prezenta documentație este situată în zona sud-estică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, județul Timiș, zonă prevăzută în P.U.G. Timișoara – în curs de reactualizare – ca Zonă de protecție a liniilor electrice aeriene, zonă de protecție a liniilor de cale ferată și zonă de siguranță a conductei de gaz metan. Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2002 „Plopi Sud” – zona a fost reglementată pentru unități agricole/spații verzi și agrement.

Vecinatati:

- La Nord Parcelă cu CF nr. 434403
- La Est Parcelă cu CF nr. 412601
- La Sud Str. Calea Buziașului
- La Vest Canal HC 1516

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenurile identificate cu C.F. nr. 434404 și cu CF nr. 434402 Timișoara, este parțial acoperit de vegetație spontană și sunt neconstruite.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale. Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare

peisageră.

2.4. CIRCULATIA

Accesurile auto și pietonale pe amplasament se fac de pe strada existentă pe latura sudică, din Calea Buziașului.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent, terenul este intravilan, fără construcții edificate conform extras C.F. nr. 434404 și cu CF nr. 434402 Timișoara. Categoria de folosință a terenului este arabil .

P.O.T. Existent = 00.00%

C.U.T. existent = 0.00

Prin reglementările prevăzute în PUZ aprobat prin HCL 35/2002 „Plopi Sud” și conform PUG aflat în vigoare, indicii urbanistici: procentul de ocupare al terenului POT, coeficientul de utilizare al terenului, iar Suprafata zonei verzi amenajate, nu au fost stabiliți.

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 nu există retea centralizata de canalizare pluvială.
- 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 PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin analiza conditiilor mai sus mentionate, conditii de realizare a dezvoltarii propuse, ZONA CU FUNCTIUNI de servicii și depozitare, 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 are o accesibilitate facila, data de prezenta Căii Buziașului și a legăturii cu orașul Buziaș. Intreaga zona a fost dezvoltata cu accent pe functiunile industriei usoare, de productie, depozitare, servicii si comert en-gros. Se prezintă compatibilitatea functionala a propunerii in raport cu vecinatatile si inexistenta factorilor de risc. Caracteristicile enumerate constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform certificatului de urbanism nr. 3006 din 20.08.2019, zona studiată intră sub incidența documentației de urbanism aprobată prin HCL 35/26.02.2002 PUZ „Plopi” – zona a fost reglementata pentru unități agricole/spatii verzi și agrement și conform PUG Zonă de protecție a liniilor electrice aeriene, zonă de protecție a liniilor de cale ferată și zonă de siguranță a conductei de gaz metan.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Referitor la relația cu cadrulul 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 Calea Buziașului, conectată la DJ 625 (Timișoara-Moșnița). Profilul drumului județean 625 este în curs de proiectare cu zonă de protecție. În planurile urbanistice de reglementare a zonei (PUZ aprobat prin HCL 66/15.12.2005 și PUG Moșnița în curs de aprobare) se propun străzi interioare cu profil transversal de 12 respectiv 16 m. Prin PUG Timisoara in curs de aprobare, profilul transversal propus este de 34 m, profil preluat in prezenta documentatie.

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

Suprafața totală a terenurilor propuse spre reglementare este de 1125.00 mp, conform C.F. nr. 434404 și cu CF nr. 434402.

Reglementările propuse din aceasta incintă prevăd realizarea unei zone de servicii și depozitare, cu un regim de înălțime maxim S/D+P+1E+Er, parcuri aferente zonei de servicii și zona verde amenajată. Parcajele se vor realiza la nivelul solului, în proximitatea zonei de circulație auto.

Zona funcțională propusă prin studiu este cea de “Zona de servicii și depozitare”.

Zona de implantare a constructiilor, avand un regim maxim de inaltime de S/D+P+1E+Er este detaliat conform plansei de reglementari U03.

Categoriile de functiuni propuse sunt urmatoarele:

- Plafonduri pentru parcare (betonate/pietruite/pavate);
- Plafonduri pentru deseuri;

- Zona spatiu verde amenajat;
- Cladiri cu functiunea mixtă depozitare și servicii.

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 stradala propusa, aliniamentele stradale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv de structura urbana propusa prin PUG aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 157/28.05.2002 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 105/27.03.2012, dar și de PUG Timisoara în curs de aprobare.

Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate. Zona în care se află amplasamentul – Calea Buziașului, are ca specific funcțional comerțul en-gros, serviciile și spații pentru depozitare.

Referitor la relația cu cadrul natural, amenajarea spațiilor verzi vor contribui la protecția și îmbunătățirea aspectului cadrului natural. Prin propunerea de față, conform planșei de Mobilare Urbanistică, se propun zone de protecție cu perdea de vegetație pe perimetrul parcelei.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

Prin proiect se propune facilitarea următoarelor regimuri de înălțime: Cladirile pot avea regimul maxim de înălțime subsol/demisol, parter, 1 etaj și etaj retras (S/D+P+1E+Er).

Prin proiect se propun următorii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren propus spre reglementare	1125.00	-	1125.00	-
Suprafata teren propus spre cedare domeniului public	100.00	-	100.00	-
Suprafata teren dupa cedare catre domeniul public	-	-	1025.00	100.00
Suprafata construita	0.00	0.00	512.50	Max. 50
Suprafata desfasurata	0.00	0.00	1640.00	-
S. zona verde amenajata	-	-	205.00	Min. 20
P.O.T.	-		max. 50.00 %	
C.U.T. max. depozitare și servicii	-		Max. 1.60	

3.3. Dezvoltarea echipării edilitare

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 sunt considerate convențional

curate, vor fi stocate într-un bazin de retenție dimensionat în funcție de dimensiunea obiectivului și folosite pentru irigarea spațiilor verzi din incinta sau cu acordul institutiei competente, se va deversa în sistemul centralizat al orașului. Apele meteorice captate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, fiind ulterior folosite pentru irigarea spațiilor verzi sau deversate în sistemul centralizat, cu acordul instituției competente.

- **Energie electrică:** Se va realiza de la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică.

Terenul face parte din zona de protecție a liniilor electrice aeriene, zona de protecție a liniilor de cale ferată și de zona de siguranță a conductei de gaz metan.

Prin propunere se vor realiza două accesuri, unul auto și unul pietonal, acestea se va asigura de pe strada existentă, str. Calea Buziașului, pe latura sudică a parcelei.

În incinta terenului se vor realiza drumul de incintă, drum care va satisface fluxul necesar activităților propuse. Parcelele ce vor deservei funcțiunea se vor realiza preponderent la nivelul solului.

3.4. Protecția mediului

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

3.5. Obiective de utilitate publică

Terenul intră sub incidența obligațiilor de cedare spre domeniul public, astfel încât suprafața de 100.00 mp care reprezintă căile de comunicație terestră noi propuse prin PUG Timișoara în curs de aprobare se va ceda spre domeniul public, iar restul suprafeței, respectiv 1025.00 mp va rămâne în proprietatea beneficiarului, conform planșei cu nr. **U.04 Circulația terenurilor**.

3.9 Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Odată cu dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic, se preconizează și o creștere economică pentru Municipiul Timișoara. Prin funcțiunile rezidențiale propuse se creează o creștere socială și de calitate a vieții în zona nou reglementată, datorită reglementării unei parcele de teren arabil.

3.10. Categoriile de costuri

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

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 aprobată 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. 3006 din 20.08.2019

- PUZ aprobat prin HCL 35/2002, 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

Șef proiect,

Arh. Urb. Stamorean Daniel

Întocmit

Arh. Frics Aniko Timea

Arh. Groza Maria Angelina