

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire investitie:	ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE IN REGIM P+2E SI ETAJ RETRAS (REFACEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 821 DIN 13.03.2019)
Faza proiect:	STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Amplasament: jud. Timis,	loc. Timisoara, str. Apicultorilor colt cu A.P. Cehov, nr. FN, CF. nr. 437091 Timisoara, Nr. Top. 437091
Beneficiar:	STEFAN CELMARE; ELENA CELMARE
Proiectant general:	Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L. Strada Banul Maracine, nr. 13A, Municipiul Timisoara, judetul Timis T.: 0724 213 114 E.: office@garchitects.ro Sef. Proiect: arh. Urb. Stămorean Daniel
Nr. proiect:	262/2019
Data:	IULIE 2020

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan de Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul orașului Timișoara, identificate prin CF cu nr. 437091, cu scopul realizării unei zone locuire colectivă 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 colectivă 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. 1991 din 04.06.2020, zona studiată intră sub incidența documentației de urbanism aprobată prin HCL 157/2002 PUG Timisoara – zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.

Zona din care face parte amplasamentul propus spre reglementare este în curs de dezvoltare, fiind la limita U.A.T. a Municipiului Timisoara și a Comunei Giroc. În vecinătatea amplasamentului, în comuna Giroc, au fost aprobate deja Planuri Urbanistice Zonale cu locuire colectivă și funcțiuni complementare, dar și de locuire individuală. În intravilanul Municipiului Timisoara, zona este specifică locuirii individuale, în curs de restructurare (în funcțiuni mixte, locuințe și servicii/comert) – propus prin PUG în curs de aprobare.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor elaborate anterior PUZ

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 faza Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Fabric Timișoara, aprobat prin H.C.L. 95/1998.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996
- Documentația de urbanism faza PUG al orașului Timișoara, aprobat prin aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 157/28.05.2002 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local 107/11.03.2014, cu modificările ulterioare aduse prin Hotărârea Consiliului Local 619/23.11.2018.
- Documentația de urbanism faza PUG al orașului Timișoara, în curs de aprobare.
- Documentația topografică realizată de către S.C. Sauro Cad S.R.L.

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 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
- 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.

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

Certificatul de urbanism cu nr. 1991 din 04.06.2020 obținut în baza PUG al orașului Timișoara, aprobat prin aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 157/28.05.2002 și prelungit prin Hotararea Consiliului Local 107/11.03.2014, cu modificările ulterioare aduse prin Hotararea Consiliului Local 619/23.11.2018.

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

- PUZ-uri avizate in comuna Giroc

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Cartierul Martirilor, din care face parte amplasamentul este unul dintre cartierele noi ale Municipiului Timisoara, zona fiind dezvoltata in ultimii 50 de ani. Specificul cartierului este unul de locuire, cu locuinte colective in zona nordica a acestuia si locuinte individuale, dezvoltate ulterior catre limita sudica a orasului. In ultima perioada, datorita cerintei pietei au fost dezvoltate si aprobate proiecte de urbanism in Comuna Giroc, care au restructurat zona si au adus limitele intravilanului ale celor doua localitati in proximitate una fata de cealalta.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, avand ca si proprietar pe Stefan Celmare si pe Elena Celmare

Amplasamentul are o forma neregulata, aproximativ dreptunghiulara. Suprafata și situația juridică a terenului afectat de prezenta lucrare: Date referitoare la teren:

Nr.Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	CF. NR.
1	Faneata	888	DA	437091

Accesul pe amplasament se face de pe strada existenta pe latura nordica a parcelei, strada Apicultorilor.

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m] nord	Y [m] est
1	476050.42	206944.33
2	476050.25	206946.11
3	476037.28	206972.77
4	476015.26	206962.55
5	476019.45	206952.97
6	476025.55	206931.02
7	476047.54	206938.57
8	476049.50	206940.81

Zona studiată prin prezenta documentație este situată în zona sudică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, județul Timiș, zona prevăzută în P.U.G. Timișoara – în curs de reactualizare – ca zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.

Vecinatati:

- La Nord Strada Apicultorilor
- La Est Limita U.A.T. Timișoara și U.A.T. Giroc
- La Sud Zona locuințe individuale
- La Vest Strada A.P. Cehov

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul identificat cu C.F. nr. 437091 Timișoara, este parțial acoperit de vegetație spontană și parțial cu o platformă betonată.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

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

2.4. CIRCULATIA

Accesul pe amplasament în situația existentă se face de pe strada existentă pe latura nordică a parcelei, strada Apicultorilor.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent, terenul este intravilan iar ca și categorie de folosință este faneeată.

P.O.T. existent = 40.00%

C.U.T. existent = 1.20

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

- Alimentare cu apă: În zona studiată există rețea de apă în sistem centralizat.
- Canalizare menajeră: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluvială: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială.
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrică: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

2.7. PROBLEME DE PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și nici nu se află într-o zonă predispusă calamităților.

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 tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitare întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expoziție, etc.

Investitorul privat, inițiatorul 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, condițiilor de realizare a dezvoltării propuse, ZONA cu locuire colectivă 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, data de prezenta Căii Martirilor care face legătura între Municipiul Timișoara și zona metropolitană – Comuna Giroc. Zona este în curs de restructurare și densificare – astfel, prin PUZ-urile aprobate în zonă au fost propuse noi cai de circulație care să fluidizeze traficul auto.

Se prezintă compatibilitatea funcțională în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc. Caracteristicile enumerate constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu Certificatul de urbanism cu nr. 1991 din 04.06.2020 (obținut în baza PUG al Orașului Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 157/28.05.2002 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local 107/11.03.2014, cu modificările ulterioare aduse prin Hotărârea Consiliului Local 619/23.11.2018) și a PUZ-ului aprobat cu HCL 95/1998 – Zona este:

- Zona de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare

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 va face de pe accesul spre parcare interioară, pe latura vestică a parcelei, cu acces din Strada A. P. Cehov. Modernizarea circulației și schimbarea profilului stradal pentru Strada A. P. Cehov și Apicultorilor este necesară pentru o mai bună dezvoltare unitară a zonei.

Conform cerințelor de dezvoltare urbană a zonei, se propune reglementarea acestei străzi conform PT-ului nr. 40 din anexa 6 a Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG-ului în curs de aprobare. Lățimea propusă pentru acesta este de 12 m.

Astfel, în etapa reglementării, din terenul existent se va ceda o suprafață de 38.00 mp către domeniul public, suprafața finală a parcelei reglementate va fi de 850.00 mp, suprafața pe care se propune construirea unei clădiri de locuințe cu apartamente și servicii la nivelul parterului.

Prin propunere se vor realiza două accesuri, unul auto și unul pietonal, acestea se va asigura de pe strada existentă, str. A.P. Cehov, pe latura vestică a parcelei.

În incinta terenului se vor realiza drumul de incintă, drum care va satisface fluxul necesar activităților propuse. Parcajele ce vor deservi funcțiunea de locuire se vor realiza preponderent la nivelul subsolului/demisolului.

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

Suprafața terenului propus spre reglementare este de 888.00 mp.

Reglementările propuse din această incintă prevăd realizarea unei zone mixte - locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er/M, parcuri aferente locuirii și a spațiilor cu altă destinație. Parcajele se vor realiza preponderent la nivelul subsolului/demisolului.

Zona funcțională propusă prin studiu este cea de "Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare".

Zona de implantare a construcțiilor, având un regim maxim de înălțime de S/D+P+2E+Er/M este detaliat conform planșei de reglementări U05.

Categoriile de funcțiuni propuse sunt următoarele:

- Platforme pentru parcare (betonate/pietruite/pavate);
- Platforme pentru deseuri;
- Zona spațiu verde amenajat;
- Clădire cu funcțiunea mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, comerț en-detail, spații cu altă destinație).

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 vecinătate, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama stradală propusă, aliniamentele stradale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv de structura urbană propusă 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. Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate. Zona în care se află amplasamentul – Calea Martirilor,

are ca specific funcțional locuirea – în interiorul cvartalelor de cartier, comerț en-detail, serviciile și spații cu altă destinație – în zona Căii Martirilor.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

Prin proiect se propune facilitarea următoarelor regimuri de înălțime: Cladirile pot avea regimul maxim de înălțime subsol/demisol, parter, 2 etaje și etaj retras/mansarda (S/D+P+2E+Er/M).

BILANT TERITORIAL

Prin proiect se propun următorii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren propus spre reglementare	888.00	-	888.00	-
Suprafata teren dupa cedare catre domeniul public	-	-	850.00	100
Suprafata construita	0.00	0.00	425.00	Max. 50
Suprafata desfasurata	-	-	1955.00	2.3
S. zona verde amenajata	-	-	170.00	Min. 20
P.O.T.	POT 40.00		max. 50.00 %	
C.U.T. max. Locuințe colective și funcțiuni complementare	CUT 1.20		Max. 2.30	

3.6. Echiparea edilitară

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 menajera:** Se va realiza în sistem centralizat
- **Canalizare pluviala:** 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 sau cu acordul instituției 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 deversate în sistemul centralizat, cu acordul instituției competente.
- **Energie electrica:** Se va realiza de la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrica.

3.7. Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se vor formula propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, reversări)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

4.0 Concluzii – Măsuri în continuare

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 vecinătate, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădala propusă, aliniamentele strădale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv de structura urbană propusă 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. Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate.

Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate.

Referitor la relația cu cadrul natural, amenajarea spațiilor verzi vor contribui la protecția și îmbunătățirea aspectului cadrului natural și a calității vieții riveranilor.

Sef proiect,
Arh. Urb. Stamorean Daniel

Intocmit
Arh. Groza Maria