

PLAN URBANISTIC ZONAL

Etapa I - Etapa pregatitoare PUZ

ASEZAMANT SOCIAL-ORTODOX TIMISOARA, STR. SIEMENS NR. 8

Initiator: Fundatia "Filantropia Timisoara"
Timisoara, Bv. C.D. Loga nr. 7
tel. 0773 933191, rommisk@gmail.com

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad 1
tel. 0256 499273, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu
Sef proiect

Nr. proiect / data: 289 / 2021

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1. Date generale:

Denumirea proiectului:	PUZ - Asezamant Social-Ortodox: Paraclis in regim de inaltime P+1E partial, turn clopotnita, centru social multifunctional in regim de inaltime P+2E (gradinita, sala de mese, spatii multifunctionale, spatii activitati tineret, apartamente sociale si de protocol, teren de sport acoperit, vestiare, spatii tehnice si administrative), racorduri la drumurile publice, amenajari exterioare, locuri de parcare, drumuri, trotuare, spatii verzi, retele de incinta, post de transformare, bazin de incendiu si retentie ape pluviale, imprejmuire partiala, organizare de santier
Amplasament:	Timisoara, Str. Siemens, nr. 8 (nr. provizoriu)
Initiator:	Fundatia "Filantropia Timisoara", Timisoara, Bv. C.D. Loga nr. 7
Proiectant general:	MG Building Design SRL , Timisoara, Str. I. I. de la Brad, nr. 1
Nr. proiect / data:	289 / 2021

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie in **faza Aviz de oportunitate – PUZ**, s-a elaborat la comanda initiatorului Fundatia "Filantropia Timisoara", in vederea reglementarii modului de realizare a unui Asezamant social - ortodox, constand in Paraclis, centru social si dotari aferente, pe amplasamentul din Timisoara, str. Siemens nr. 8.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiata prin PUZ este situata in intravilanul municipiului Timisoara, in sud-estul orasului, str. Siemens nr. 8, in apropierea incintei industriale Continental Automotive Romania. Terenul are o suprafata de 5.082 mp si este inscris in CF nr. 449194, fiind proprietatea publica a Municipiului Timisoara. Pentru folosinta acestui teren si dezvoltarea proiectului propus, Mitropolia Banatului a incheiat cu Primaria Municipiului Timisoara un contract de comodat. Initiatorul Fundatia "Filantropia Timisoara" a fost mandatata de catre Mitropolia Banatului sa gestioneze acest proiect social. Pentru parcurgerea tuturor etapelor procedurale, Primaria Timisoara a emis CU nr. 257/09.02.2021.

Vecinatatile parcelei sunt:

- la nord – drum de pamant si proprietati private (Interoptik);
- la vest – proprietati private (Bega Grup);
- la sud – parcare publica;
- la est – str. Siemens, proprietati private (Continental Automotive Romania).

3. SITUATIA EXISTENTA

Conform PUG aflat in vigoare, terenul este destinat unei functiuni industriale, fiind parte din fosta platforma industriala a Caili Buziasului. La solicitarea unui grup de initiativa format din angajati si colaboratori ai Continental Automotive Romania SRL, acest teren a fost atribuit in

folosinta gratuita Mitropoliei Banatului, prin Fundatia "Filantropia Timisoara", pentru edificarea unui proiect social. Terenul este liber de constructii. Este propusa re-conversia functionala necesara edificarii obiectivului propus.

3.2 Circulatii:

Accesul in incinta este posibil din str. Siemens sau parcare publica din sudul amplasamentului. In acest moment nu sunt realizate racorduri la drumurile publice. Prin prezenta documentatie vor fi analizate posibilitatile de acces si posibile modernizari ale drumurilor care sa deserveasca proiectul propus. Accesul pietonal este facil din toate directiile cu exceptia limitei vestice.

3.3. Echiparea edilitara

Sunt prezenti in zona toti furnizorii de utilitati: apa, canalizare, gaz, curent electric. Vor fi analizate conditiile de asigurare cu utilitati a obiectivului propus.

3.4. Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Referitor la dezvoltarea propusa, prin natura functiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi, conform normelor in vigoare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG aflat in vigoare, terenul este situat in zona **UTR 72 – zona unitatilor industriale** a Municipiului Timisoara - Calea Buziasului. La data redactarii prezentei documentatii, noul PUG al municipiului Timisoara nu este aprobat, fiind in etapa finala de avizare. Prin noul PUG, situatia existenta este descrisa ca zona **Et - zona de activitati economice cu caracter tertiar**.

4.2 Propuneri de re-functionalizare

Propunerea de re-conversie este generata de specificul proiectului social propus. Obiectivul are sprijinul administratiei locale prin aprobarea atribuirii in folosinta gratuita a acestui teren catre initiator. Se vor analiza in cadrul PUZ, utilizarile admise, retragerile fata de limite, indicii urbanistici maximali si solutiile optime de acces rutier si pietonal.

4.3 Modernizarea circulatiei

Pentru a asigura accesul rutier pe parcela este propus un racord la semi-giratia din sudul amplasamentului. Vor fi asigurate locuri de parcare in incinta. Prezenta parcarii publice in imediata vecinatate completeaza necesarul de locuri de parcare. Accesele pietonale sunt posibile din toate directiile cu exceptia limitei vestice.

4.4. Reglementari propuse:

Zonificare functionala, indici urbanistici:

- Functiunea propusa: servicii publice si functiuni complementare;
- POT existent = 0%; CUT existent = 0;
- POT maxim = 50%; CUT maxim = 2,5;
- Regim maxim de inaltime propus S+P+2E+Er;
- Procentul minim de spatii verzi = 5%

Amplasarea constructiilor pe parcela:

Sunt propuse urmatoarele retrageri:

- minim 4,00m fata de limita de proprietate din est (se pastreaza retragerea fata de

- aliniament generata de constructiile existente la nord);
- minim 2,0m fata de limitele laterale, nord si sud;
- minim 6,0m fata de limita posterioara, din vest.

Pe suprafetele afectate de retragerile impuse anterior vor putea fi amenajate cai de circulatie, locuri de parcare, control acces, case poarta, constructii tehnice, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, clopotnite sau spatii verzi.

Utilizari admise:

- Institutii de interes public (culte, administrative, culturale, de invatamant, sanatate, etc.);
- Structuri functionale mixte incluzand locuirea colectiva, unitati de cazare, etc;
- Amenajari pentru sport, spatii multifunctionale;
- Infrastructura tehnico-edilitara;
- Circulatii rutiere si pietonale.

4.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

Exista posibilitatea asigurarii tuturor utilitatilor. Avand in vedere natura investitiei sunt necesare breviare de calcul si daca este necesar, consultari cu detinatorii de retele pentru stabilirea solutiilor de extindere a capacitatilor existente. Documentatia PUZ are rolul de a initia aceste consultari si de a obtine acorduri de principiu urmand ca proiectele de specialitate sa fie elaborate la fazele urmatoare de proiectare.

4.6 Protectia mediului

Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea propusa nu influenteaza negativ mediul, fiind vorba de activitati nepoluante. Vor fi asigurate prin proiect toate elementele necesare asigurarii unui habitat corespunzator functiunii propuse si se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

5. CONCLUZII

Mitropolia Banatului, prin Fundatia "Filantropia Timisoara" intentioneaza desfasurarea in acest obiectiv a unor activitati cu impact social major pentru copiii si tinerii Timisoarei si nu numai.

Din punct de vedere al oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista si necesara de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului Timisoara. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/ 16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local Timisoara a oportunitatii acestei investitii, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- intocmire si avizare PUZ;
- intocmire DTAC - PT si obtinere AC pentru constructiile propuse, amenajarile si dotarile aferente.

Intocmit

arh. George Ciuhandu