

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire investitie:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA (P.U.Z.) - ZONA MULTIFUNCTIONALA (LOCUITE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, TURISM, ALIMENTATIE PUBLICA, SPALATORIE AUTO)
Faza proiect:	STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)
Amplasament:	loc. Timisoara, Bdul Industriei, nr, 5, jud. Timis, CF. nr. 410131 Timisoara
Beneficiar:	TIM TEROS S.R.L.
Proiectant general:	Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L. Strada Banul Maracine, nr. 13A, Municipiul Timisoara, judetul Timis T.: 0771 356 595 E.: office@garchitects.ro Sef. Proiect: arh. Urb. Stămorean Daniel
Nr. proiect:	280/2019
Data:	FEBRUARIE 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. 410131, cu scopul realizării unei zone mixte de prestari servicii, locuire, turism și funcțiuni complementare de alimentatie publica si comert.

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 mixte de prestari servicii, locuire și 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. 289 din 11.02.2020, zona studiată intră sub incidența documentației de urbanism PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona unitati industriale, cu interdicție temporara de construire pana la aprobarea unei documentatii de urbanism.

Terenul este afectat de sistematizarea – modernizarea Bulevardului Industriei. Propunerea de reglementare a parcelei a preluat profilul stradal propus prin PUG Timisoara in 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 B-dul Industriei, aflata in proximitatea parcelei studiate.
- 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 Hotararea Consiliului Local 107/11.03.2014, cu modificările ulterioare aduse prin Hotararea Consiliului Local 619/23.11.2018.
- Documentația de urbanism faza PUG al orașului Timișoara, în curs de aprobare.

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 teritorial;
- 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.

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

Certificatul de urbanism cu nr. 289 din 11.02.2020 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 „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si birouri in regim de inaltime S+P+8”, CF 436362, 436361;
- PUZ „Construire 2 cladiri birouri in regim P+3E”, CF 424379, 424381;
- PUZ „Construire ansamblu comercial cu regim inaltime parter (strip mall), amenajare parcare, spatii verzi, organizare santier, amplasare totem informational” CF 424725;
- PUZ „Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, racorduri la drumurile publice, casa poarta, extindere anexe tehnice” CF 405041;
- PUZ „Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (birouri, servicii)” CF 436112.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona Buziasului, din care face parte amplasamentul, este unul dintre cartierele cu un caracter industrial din Timisoara. Zona studiata nu face parte dintr-un tesut urban structurat, rețeaua de strazi fiind definita conjunctural, in functie de obiectivele care au functionat in zona.

Parcelele invecinate au avut functiuni industriale, cu accesuri din arterele de importanta majora - Calea Stan Vidrighin si zona AEM a orasului, un important punct de intersectie a cailor de comunicatie terestra din sud-estul orasului. Acestea au suferit partial procese de reconversie functionala in servicii, birouri, activitati economice din sectorul tertiar: Continental, SSI Schaefer, Elbrom Plast, Optica Business Park.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, proprietarul fiind TIM-TEROS S.R.L. Amplasamentul are o forma neregulata, iar in prezent, se gasesc urmatoarele constructii:

C2: Sc – 367 mp, (depozit - conf. CF; sera – conf. Topo.);

C3: Sc – 182 mp, (depozit – conf. CF; solar – conf. Topo.);

C4: Sc – 367 mp, (depozit - conf. CF; sera – conf. Topo.);

C5: Sc – 145 mp, (laborator pentru producerea solutiei de hemodializa – conf. CF; anexa – conf. Topo.).

In cadrul parcelei se mai afla si un drept de servitute asupra drumului de acces (cu pasul si autovehicule) de beton si pamant, in suprafata de 280 mp, pe o lungime de 76 mp si o latime de 3,7 m in favoarea proprietarului tabular de pe parcela cu nr top. 8486/2/1/b., proprietar A.1.2 din CF 134282.

Suprafața și situația juridică a terenului afectat de prezenta lucrare:

Date referitoare la teren:

Nr.Crt.	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	CF. NR.
1	Curti constructii	4660.00	DA	410131

Accesul pe amplasament se face de pe strada existenta pe latura sudica a parcelei, b-dul Industriei.

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	Y [m] est	X [m] nord
1	209287.2	477365.2
2	209320.1	477365.1
3	209323	477358.5
4	209323.6	477357.7
5	209327.8	477353.4
6	209330.8	477350.8
7	209334.3	477348.1
8	209337.3	477346.7
9	209344.9	477344.5
10	209349	477344.2
11	209352.8	477344.6

12	209360.9	477345.8
13	209361	477345.6
14	209352.8	477339.8
15	209317.2	477318.5
16	209302.6	477309.2
17	209288.3	477300.5
18	209281.4	477297.1
19	209274.2	477293.1
20	209268.1	477297.4
21	209264.5	477299.9
22	209260.3	477302.7
23	209256.9	477305
24	209258.8	477307.1
25	209257.5	477309.2
26	209257.5	477324.5
27	209257.7	477371.8
28	209287.9	477371.6

Zona studiată prin prezenta documentație este situată în zona sud-estică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, județul Timiș.

Vecinatati:

- La Nord Zona industrială și servicii, nr. Top. 8486/2/1/a/2;
- La Est Zona neconstruită, nr. Top. 8478/2/2;
- La Sud B-dul Industriei;
- La Vest Zona industrială și servicii, nr. Top. 8486/2/2.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul identificat cu C.F. nr. 410131 Timișoara are 4 construcții cu regim de înălțime P. Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale. Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisajera.

2.4. CIRCULATIA

Accesul pe amplasament se face de pe strada existentă pe latura sud-estică a parcelei, b-dul Industriei.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent, terenul este intravilan și are 4 construcții cu regim de înălțime P, cu o suprafață totală de 1061 mp, ce vor fi demolate.

P.O.T. Existent = 22.76%

C.U.T. existent = 0.22

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 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 zone de protectie sau a unor arii protejate si nici nu se afla intr-o zona predispusa calamitatilor.

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

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 mas 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, 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, condițiilor de realizare a dezvoltării propuse 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, zona amplasamentulpeste in continua schimbare: de la caracterul industrial catre caracter mixt de prestari servicii, locuire si ductiuni complementare. Caracteristicile enumerate constituind argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform certificatului de urbanism nr. 289 din 11.02.2020, zona studiată intră sub incidența documentației de urbanism PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona unitati industriale, cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism. Terenul este afectat de sistematizarea – modernizarea Bulevardului Industriei.

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 existentă pe latura sud-estică a parcelei, b-dul Industriei. Modernizarea circulației și schimbarea profilului stradal pentru b-dul Industriei este necesară pentru o mai bună dezvoltare unitară a zonei.

Prin propunere se vor realiza două accesuri, unul auto și unul pietonal, acestea se va asigura de pe strada existentă b-dul Industriei, pe latura sud-estică a parcelei.

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

Pe latura estică a parcelei va fi amplasat drumul de servitute ce va deservei vecinului din partea nordică.

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

Suprafața terenului propus spre reglementare este de 4660 mp.

Reglementările propuse pentru aceasta prevăd realizarea unei zone mixte de prestări servicii, locuire și funcțiuni complementare cu un regim de înălțime maxim 2 S+P+12E, parcuri aferente locuirii și a spațiilor cu altă destinație și zona verde amenajată. Parcelele se vor realiza preponderent la nivelul subsolului.

Zona funcțională propusă prin studiu este cea de “zona mixtă de prestări servicii, locuire și funcțiuni complementare”.

Zona de implantare a construcțiilor, având un regim maxim de înălțime de 2 S+P+12E este detaliat conform planșei de reglementări U03.

Categoriile de funcțiuni propuse sunt următoarele:

- Plaforme pentru parcare (pietruite/pavate);
- Circulații auto și pietonale
- Zona spațiu verde amenajat;
- Clădire cu funcțiunea mixtă de prestări servicii, locuire și funcțiuni complementare și platforma necesară depozitării de deșeurile provenite din activitățile desfășurate.

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. În prezent, caracterul zonei în care se află amplasamentul – Zona Buziasului, este în plină tranziție, de la specific industrial spre zona mixtă de prestări servicii și funcțiuni complementare.

REGIMUL DE INALTIME PROPUS

Prin proiect se propune facilitarea urmatorului regim de inaltime: Cladirile pot avea regimul maxim de inaltime 2 subsoluri, parter, 12 etaje (2S+P+12E).

BILANT TERITORIAL

Prin proiect se propun urmatoorii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren propus spre reglementare	4660.00	-	466.000	100.00
Suprafata teren propusa spre cedare catre domeniul public	-	-	310.00	6.65
Suprafata construita	1061.00	22.76	2563.00	Max. 55
Suprafata desfasurata	1061.00	-	14912.00	-
S. zona verde amenajata	-	-	932.00	Min. 20
P.O.T.	-		max. 55.00 %	
C.U.T. max. Locuințe colective si funcțiuni complementare	-		Max. 3.20	

3.6. Echiparea edilitară

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 sau cu acordul institutiei competente se va deversa in sistemul centralizat al orasului. Apele meteorice captate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, fiind ulterior deversate in sistemul centralizat, cu acordul institutiei competente sau pentru a iriga spatiile verzi.
- Energie electrica: Se va realiza de la rețeaua centralizata de alimentare cu energie electrica.

3.7. Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (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 funcțiunilor existente în zona. Amplasamentul studiat a fost corelat cu documentația de urbanism din vecinătate, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădala propusa, aliniamentele stradale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv de structura urbană 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. Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, caracterul zonei în care se află amplasamentul – Zona Buziasului, fiind în plină tranziție, de la specific industrial spre zona mixtă de prestări servicii și funcțiuni complementare.

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

Sef proiect,
Arh. Urb. Stamorean Daniel

Intocmit
Arh. Frics Aniko Timea