



SC MINOA DESIGN SRL

Jud. Timis, com. Dumbravita
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918

**PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU
BISERICESC : BISERICA,
CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
(spatii sociale, cazare, agrement)**

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect: **PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU BISERICESC : BISERICA,
CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(spatii sociale, cazare, agrement)**

Beneficiar: **EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA**

Amplasament: **Mun. Timisoara, jud. Timis, CF nr. 439100 si CF nr. 451802**

Proiectant arhitectura: **sc MINOA DESIGN srl
Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7**

Nr. proiect: **04-P / 2022**

Data: **SEPTEMBRIE 2022**

Faza: **AVIZ OPORTUNITATE**

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU BISERICESC : BISERICA, CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (spatii sociale, cazare, agrement)
Beneficiar:	EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA
Amplasament:	Mun. Timisoara, jud. Timis, CF nr. 439100 si CF nr. 451802
Proiectant arhitectura:	sc MINOA DESIGN srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	04-P / 2022
Data:	SEPTEMBRIE 2022
Faza:	AVIZ OPORTUNITATE

I.2 OBIECTUL LUCRARI

➤ 1.2.1 Solicitari ale temei-program:

Prezenta documentatie a fost intocmita la comanda beneficiarului **EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA** in vederea reglementarii parcelelor identificate prin CF nr. 439100 si CF nr. 451802 avand ca scop construirea unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare.

REGIMUL JURIDIC : Terenuri aflate in intravilanul Mun. Timisoara.

- CF 451802, cu o suprafata de 8.209 mp, proprietar EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA;
- CF 439100, cu o suprafata de 5.754 mp, proprietar STATUL ROMAN;
Se inscrie notificare formulata de EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA TIMISOARA adresata GUVERNULUI ROMANIEI-Comisia speciala de retrocedare a unor bunuri care au apartinut cultelor religioase din Romania,privind restituirea imobilelor;

Imobilele studiate nu sunt incluse în Lista Monumentelor Istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Teren afectat de sistematizarea zonei. Teren situat în Zona II de referință - Aerodrom Cioca și Zona III de referință - Aeroport „Traian Vuia.

REGIMUL ECONOMIC : teren intravilan, suprafața totală teren = 13.963 mp (5.754 mp, 8.209 mp), categoria de folosinta „arabil” - conform CF nr. 439100 și „pășune” - conform CF nr. 451802, fără construcții.

REGIMUL TEHNIC : Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă unități agricole.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:**

Categoria funcțională a terenurilor conform Planului Urbanistic General aflat în lucru: **TERENURI
STUDIATE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE - ZONE DE RESTRUCTURARE**

- RİM- ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea, cu reglementările anterioare și cu legislația în vigoare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementări juridice și cadastrale;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Prezenta documentație PUZ își propune să instituie suportul juridic și tehnic pentru realizarea unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohială și funcțiuni complementare, pentru terenurile situate în Timisoara, identificate prin CF nr. 439100 și CF nr. 451802.

Obiectul prezentei documentații este reglementarea terenurilor în vederea dezvoltării unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohială și funcțiuni complementare .

Reglementările cuprind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, indicatorii urbanistici maximi admisi, retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare, realizarea acceselor, echiparea tehnico-edilitară.

Reglementările sunt realizate în baza analizei contextului social, cultural, urbanistic și arhitectural.

I.3 SURSE DOCUMENTARE

➤ **1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior studiului**

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- P.U.G Timisoara aprobat în anul 1999 și RLU aferent;
- Documentațiile de urbanism întocmite anterior prezentei documentații, pentru terenurile din vecinătate;
- HG525/1996 pentru Aprobarea regulamentului general de urbanism și alte documente cu caracter de reglementare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- OMS 119/2014 cu actualizările și modificările în vigoare;
- Codul Civil;

- Certificatul de Urbanism nr. 1490/24.05.2022 emis de Primăria Mun. Timisoara;

- întreaga legislație aflată în prezent în vigoare;

➤ **1.3.2. Studii de fundamentare, planuri, proiecte, întocmite concomitent cu studiul**

Concomitent cu prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se întocmesc următoarele:

- Planul Urbanistic General al Mun. Timisoara, ETAPA 3 - documentație aflată în lucru;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

➤ **2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Terenurile studiate fac parte din intravilanul Mun. Timisoara.

Unități industriale/agricole aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil.

Evoluția zonei și investițiile din ultimii ani au impus studierea posibilităților de restructurare a acestor zone.

➤ **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

În prezent, există documentații de urbanism aprobate în vederea dezvoltării de zone rezidențiale și funcțiuni complementare și zone de servicii/comert.

➤ **2.1.3. Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare al zonei este sporit.

Aspectul arhitectural al zonei este tipic arilor urbane aflate la periferia marilor orașe.

În zona predomină imobilele destinate locuirii colective și funcțiuni complementare. Sunt prezente de asemenea și clădiri cu funcțiunea de servicii și comert și instituții de învățământ.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Mun. Timisoara, în partea de Nord a orașului, la limita cu com. Dumbravita.

În zona predomină imobilele cu destinația : locuire, servicii, comert, instituții de învățământ.

Încinta studiată se învecinează cu:

- la nord – UAT DUMBRAVITA – str. Tristan Tzara;
- la est - UAT DUMBRAVITA CF 407273;
- la vest – proprietate privată – teren intravilan- zona unități agricole – top 2133/2/1;
- la sud – teren intravilan – în curs de reglementare”zona instituții de învățământ, servicii, funcțiuni complementare” – CF 437325 - .

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

Terenul este liber de construcții.

2.4 CIRCULAȚIA

Amplasamentul este accesibil din str. Phoenix și str. Aurora.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

În prezent terenul este liber de construcții.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Amplasamentul dispune de infrastructura edilitara în apropiere.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul investiției se afla în teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, CF nr. 439100 și CF nr. 451802.

În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protecție.

Nu există în zonă riscuri naturale.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autorităților locale și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei au fost următoarele:

- restructurarea zonelor industriale/Agricole ținând cont de organizarea actuală a orașului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltării zonei.

Consultarea populației se realizează conform prevederilor legale, iar în cazul unor opțiuni argumentate, acestea vor fi integrate în documentația de urbanism.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Parcelele care au generat PUZ au suprafața totală de 13.963 mp.

Conform PUG și RLU aflat în vigoare, terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, UTR 22- Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă unități Agricole.

Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 1490/24.05.2022 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În zona predomină imobilele destinate locuirii colective, funcțiuni complementare, servicii, comerț, instituții de învățământ.

Se propune reglementarea terenurilor în vederea dezvoltării unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohială și funcțiuni complementare .

Organizarea este bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis.

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG și RLU aflat în vigoare, terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, UTR 22- Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă unități Agricole.

Unități industriale/agricole aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil.

Evoluția zonei și investițiile din ultimii ani au impus studiul posibilităților de restructurare a acestor zone.

Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face doar cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 1490/24.05.2022 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafete verzi pentru asigurarea unui mediu placut.

Se propune reglementarea terenurilor in vederea dezvoltarii unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 25% de spatii verzi din suprafata fiecarui lot rezultat.

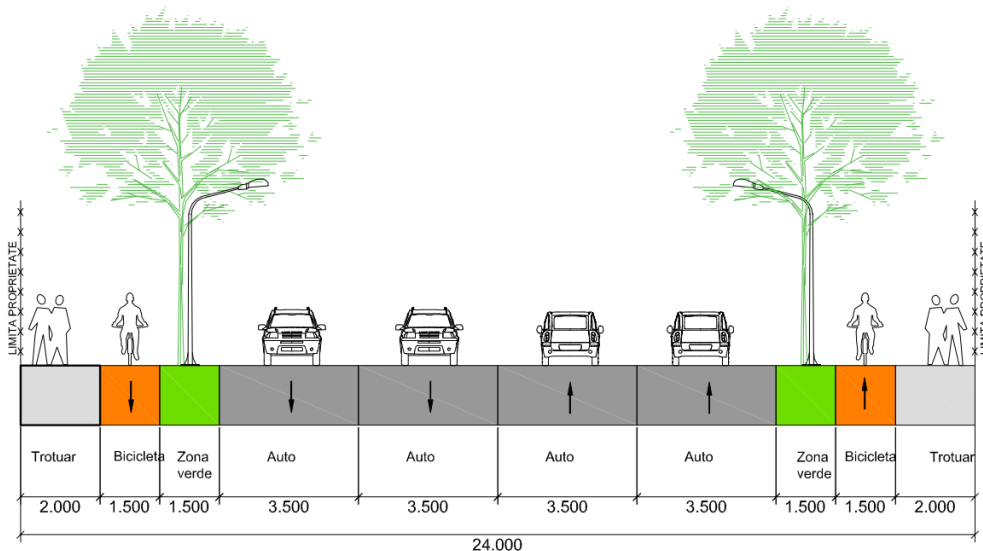
3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul este accesibil din str. Phoenix si str. Aurora. .

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona tin cont atat de P.U.Z.-urile deja aprobate in zona si de trama majora propusa prin conform PUG-ul aflat in lucru.

Se propune cedarea catre domeniul public a suprafetei de tren necesara pentru continuarea str. Phoenix PTT 70 – 24 m.

Profil Transversal 70 -lățime 24m



Din str. Phoenix se va realiza un acces carosabil pe fiecare parcela, cu o latime de min 6,00 metri. Accesul pietonal nu va fi restrictionat.

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Funcțiuni admise:

Se propune reglementarea terenurilor in vederea dezvoltarii unui ansamblu bisericesc : biserica, casa parohiala si functiuni complementare (spatii cazare, sociale, agrement)

Structură funcțională mixtă incluzând :

- funcțiuni ample de interes pentru public major : culte ,biserica;
- locuire : casa parohiala;
- spatii funcțiuni complementare : administrative, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism.

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU BISERICESC : BISERICA, CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (spatii sociale, cazare, agrement)

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

CF 451802				
ZONA CLADIRI DE CULT (BISERICA, CASA PAROHIALA) + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (spatii sociale, cazare, agrement)				
P.O.T. MAXIM PROPUȘI = 40%	<small>BISERICA, CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (spatii sociale, cazare, agrement)</small>			
C.U.T. MAXIM PROPUȘI = 1,60				
REGIM MAXIM DE INALTIME: S/D+P+2E+Er				
H _{max} cornisa=16,00m, H _{max} coama/atic=20,00m H _{max} accente inalte = 30 m				
BILANT TERITORIAL PROPUȘI		EXISTENT	PROPUS	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN		8.209 mp	8.209 mp	100%
1.TEREN : ZONA CLADIRI DE CULT + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		---	7.754 mp	94,46 %
- suprafata maxima ce poate fi ocupata cu constructii		---	3.101,60 mp	40,00%
- suprafata maxima ce poate fi ocupata cu circulatii, alei, parcaje, platforme		---	2.713,90 mp	35,00%
- suprafata minima de spatii verzi		---	1.938,50 mp	25,00%
2. TEREN PENTRU CIRCULATI, SPATII VERZI DE ALINIAMENT		---	455 mp	5,54 %
- teren rezervat pentru largirea strazii Phoenix - PTT70				

CF 451802				
ZONA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ANSAMBLULUI BISERICESC				
CLADIRI SOCIAL-CULTURALE + SERVICII + AGREMENT (spatii sociale, cazare, agrement)				
P.O.T. MAXIM PROPUȘI = 40%	<small>BISERICA, CASA PAROHIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (spatii sociale, cazare, agrement)</small>			
C.U.T. MAXIM PROPUȘI = 2,00				
REGIM MAXIM DE INALTIME: S/D+P+3E+Er				
H _{max} cornisa=20,00m, H _{max} coama/atic=24,00m				
BILANT TERITORIAL PROPUȘI		EXISTENT	PROPUS	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN		5.754 mp	5.754 mp	100%
1.TEREN : ZONA CLADIRI SOCIAL-CULTURALE + SERVICII + AGREMENT		---	4.338 mp	75,36 %
- suprafata maxima ce poate fi ocupata cu constructii		---	1.735,20 mp	40,00%
- suprafata maxima ce poate fi ocupata cu circulatii, alei, parcaje, platforme		---	1.518,30 mp	35,00%
- suprafata minima de spatii verzi		---	1.084,50 mp	25,00%
2. TEREN PENTRU CIRCULATI, SPATII VERZI DE ALINIAMENT		---	1.416 mp	24,64 %
- teren rezervat pentru largirea strazii Phoenix - PTT70				

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Constructia propusa va fi racordata la rețelele publice sau private de utilități prezente in zona. In situatia în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Se vor crea conditii favorabile de crestere a calității confortului și modului de viata cu efect benefic asupra intregii comunitati.

În cadrul sau în apropierea amplasamentului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației: - prelungirea str. Phoenix.

IV. CONCLUZII

- **Categoriile de costuri**

Intreaga investitie va fi suportata de initiatori.

Detalierea si etapizarea costurilor vor fi detaliate in cadrul Planului de Actiune anexa la PUZ si vor fi asumate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

- **Propuneri de informare a publicului**

Activitatea de informare si consultare a publicului in etapa aprobării fiecarei categorii de plan in parte se face va face cu respectarea si in conformitate cu:

- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, actualizata;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- H.G. nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe, actualizata;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general” - indicativ GP038/99;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” - indicativ GM-010-2000;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” - indicativ GM 009-2000;
- H.G. nr. 870/2006 privind aprobarea Strategiei pentru imbunatatirea sistemului de elaborare, coordonare si planificare a politicilor publice la nivelul administratiei publice centrale;
- intreaga legislatie specifica si conexa din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriale.

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor inscrie in prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Mun. TIMISOARA.

In urma aprobării PUZ de catre Consiliul Local, se va trece la urmatoarele etape ale proiectului:

- Reglementarea juridica a terenurilor;
- Operatiuni cadastrale de dezmembrare;
- Obținere Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Intocmit,

Arh. OANA IORDACHE-MANESCU

Specialist RUR- ARH. DIANA MARIA GAGA