****

***MEMORIU NONTEHNIC-MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI***

Amplasament:

**Timişoara,**

**C.F. nr. 447454**

**Nr. topo 447454**

Beneficiar:

**ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL**

Faza:

**Etapa 1 PUZ**

Data:**IANUARIE 2023**

**FOAIE DE GARDA**

|  |  |
| --- | --- |
| Denumirea lucrării | ***MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI*** |
| Amplasament | **Timişoara,****CF nr. 447454 Nr. Top. 447454** |
| Beneficiar | **ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL** |
| Proiectant general- Urbanism**Pr. nr. 15/2022****Informatii legate de proiect au fost preluate din documentatia nr.16.031 din sept 2018 elaborat de SIREGON GROUP SRL****Arh Sorin Hent, conform anexei atasate** | **S.C."D-CONTEXT STUDIO" S.R.L.**Timişoara, Timişoara, str. Retezat nr 6arh. Dragomir DRAGAN |
| Faza de proiectare | **Etapa 1 PUZ** |
| Data elaborării | **IANUARIE 2023** |

 **LISTA ŞI SEMNÃTURILE PROIECTANŢILOR**

1. Proiectant general **s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.**

arh. DRAGAN Dragomir

**MEMORIU NONTEHNIC**

**1. OBIECTUL LUCRĂRII**

 Obiectul prezentei documentaţii îl constituie întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în **Timişoara, str. Armoniei, CF 447454.**

 In vederea realizării obiectivului ***„MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI”.***

Terenul studiat în prezenta documentaţie se află situat in zona nordica a Municipiul Timisoara ( str. Armoniei), CF 447454, si face parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL 545/2018.

 **2.SURSE DOCUMENTARE**

 Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului şi informaţiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

* Planul Urbanistic General Timişoara aprobat prin HCL nr.157/2002 si prelungit conform HCL nr. 131/2017;
* Plan Urbanistic General Timisoara- in curs de aprobare
* PUZ “Locuinte colective, comert si servicii” aprobat pin HCL nr.545/2018.

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

* Accesibilitatea la căi de circulaţie majore asigură premisele conturării acestui program funcţional;
* Funcţiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

**Reglementarile propuse sunt in conformitate cu legea 350/2001 revizuita si OG 27/2008 – completare la legea 350/2001 care da posibilitatea maririi coeficientilor zonei studiate POT /CUT cu maxim 40% , o singura data prin realizarea unui PUZ .**

**Documentatia de fata nu propune modificarea indicilor urbanistici POT si CUT fata de cei deja aprobati.**

**3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

**3.1. Evolutia zonei**

Prin documentatiile urbanistice aprobate in arealul studiat, zona are un caracter pronuntat de locuire si servicii.

**Functiunea dominanta:**

Este cea locuire colectiva si serivcii, avand in zona de vecinatate sud estica si parcele pentru locuinte individuale:

* locuinte colective
* servicii

**Zonele functionale reglementate in cadrul PUZ aprobat prin HCL 545/2018, din care face parte si parcela studiata sunt:**

**(UTR - UM1) - Zona mixta - locuinte colective, servicii, comert.**

 **pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045**

**ha (52,66%);**

 **pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (15,95%);**

 **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,6584 ha (31,39%);**

**Suprafata totala UTR – UM1: 2,0975 ha (100%).**

**Subzona A - Locuinte colective, servicii, comert:**

Suprafete si coeficienti:

 POT – maxim (parter) 50% pentru locuinte colective, servicii si comert la parter

S+P+5E+Er;

 POT – maxim (etaje) 35% pentru locuinte colective S+P+5E+Er;

 CUT - maxim 2,45 pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;

 Regim de inaltime - maxim S+P+5E+Er;

 Inaltime maxima - Hmax = 19,50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 10 metri de la limita de proprietete de la strada;

 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de l imitele laterale cu vecini;

Tipul de acoperire:

 terasa sau sarpanta cu panta minima 20º si maxim 40º.

**Subzona B - Locuinte colective**

Suprafete si coeficienti:

 POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+3E+Er;

 CUT - maxim 2,00 pentru locuinte colective D+P+3E+Er;

 Regim de i nal time - D+P+3E+Er;

 Inaltime maximă: Hmax = 13.50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 5 metri de la limita de proprietete de la strada;

 minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini ;

Tipul de acoperire:

 terasa sau sarpanta cu panta minima 20º si maxim 40º.

Capacitati maxime:

 Locuinte colective, servicii, comert si locuinte colective:

- 7 constructii;

- 334 apartamente;

- 3 spatii pentru comert;

- 584 locuitori

- 407 locuri de parcare.

**(UTR - ULiu) - Zona de locuinte:**

 **pentru Subzona C - locuinte colective mici D+P+2E: 0,6602 ha (51,03%);**

 **pentru spatii verzi: 0,2324 ha (17,96%)**

 **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,4012 ha (31,01%);**

**Suprafata totala UTR – ULiu: 1,2938 ha (100%)**

**Subzona C - Locuinte colective mici:**

Suprafete si coeficienti:

 POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+2E;

 CUT - maxim 1,05 pentru locuinte colective D+P+2E;

 Regim de inaltime - maxim D+P+2E;

 Inaltime maxima - maxim 10.00 m pentru D+P+2E;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 5 metri de la limita de proprietete de la strada;

 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei 3 si 4.

Tipul de acoperire:

 terasa sau sarpanta cu panta minima 20º si maxim 40º.

Capacitati:

 Locuinte colective mici :

- 10 constructii;

- 60 apartamente;

- 120 locuitori.

- 86 locuri de parcare;

**Zonele functionale propuse in P.U.Z. (total pe categorii) sunt:**

 **pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045**

**ha (32,57%);**

 **pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (9,87%);**

 **pentru Subzona C - locuinte colective mici: 0,6602 ha (19,47%);**

 **pentru spatii verzi: 0,2324 ha (6,85%)**

 **pentru drumuri, alei si parcaje: 1,0596 (31,24%);**

**Suprafata totala teren: 3,3913 ha (100%)**

Repartizarea suprafetelor:

 7.397 mp – constructii;

 13.595 mp – gradini;

 2.324 mp - spatii verzi amenajate;

 10.596 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta.

33.913 mp

Capacități maxime totale pentru întreaga zonă reglementată:

- 394 apartamente;

- 3 spații pentru comerț și servicii

- 704 locuitori;

- 493 locuri de parcare.

 **3.2. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul este situat pe strada Armoniei CF 447454si are urmatoarele vecinatati:

1 Nord– Drum public CF 447466

2 Est – Parcela propreitate privata intravilan nr. Top 2178/3

3 Sud –Parcela privata teren curti constructii intravilan- CF406878, 407565

 4 Vest - Drum public CF 447466

**3.3. Accesibilitate la căi de comunicaţie**

Accesul la parcela se poate face atat din zona de nord cat si din cea de vest din terenul drum public identificat prin CF 447466 rezultat in urma aprobarii PUZ Armoniei (HCL 545/2018). Accesul la parcela se poate rezolva facil si nu perturba traficul in zona.

**3.4. Situaţia juridică a terenurilor/Ocuparea terenului**

Parcela este aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 25.49 m front stradal la CF 447466 (latura cea mai scurta). Suprafaţa terenului este de 1597mp. Orientarea este aproximativ pe direcţia NV-SE

În prezent, terenul este liber de orice constructii.

**3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

În prezent in zona studiata sunt predominant terenuri neconstruite, cu PUZ-uri aprobate avand in special functiuni de locuire si functiuni complementare.

Aspectul arhitectural al zonei este tipic zonelor in curs de dezvoltare, cu spatii inca neconstruite.

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

* **REGLEMENTĂRI**

Parcela studiata face parte din PUZ Armoniei , aprobat prin HCL 545/2018, zubzona C, Parcela 1.

***Indici urbanistici aprobati***

Subzona C- parcela 1 – CF 447454

Functiunea: Locuinte colective mici in regim de inaltime D+P+2E

Maximum 6 unitati locative pe parcela

POT maxim 35 %

CUT maxim 1.05

Inaltime maxima- maxim 10.00 m pentru D+P+2E

***Indici urbanistici propusi***

Subzona C- parcela 1 – CF 447454- ***nu se modifica***

Functiunea: ***Locuinte colective mici in regim de inaltime D+P+2E si servicii (restaurant)***

POT maxim 35 %- ***nu se modifica***

CUT maxim 1.05- ***nu se modifica***

***Inaltime maxima- maxim 11.5 m pentru D+P+2E***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *Situaţia existentă* | *Situaţia propusă* |
| *(mp)* | *(%)* | *(mp)* |
| Terenul studiat | 1 154 | 1 154 |
|  Locuinte colective mici cu maxim 12 unitati locative pe parcela si servicii (restaurant) | 1 154 | 100 | 1 154 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Indici* | *Situaţia existentă* | *Situaţia propusă* |
| *POT*  | *35.00%* | *35.00%* |
| *CUT*  | *1.05* | *1.05* |

**Regimul de înălţime: D+P+2E**

**Hmax. = +11.50 fata de C.T.S.**

##### Amplasarea construcţiilor pe parcelă

Amplasarea construcţiei în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 5 metri de la limita de proprietete de la strada;

 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

**Protecţia mediului**

Aria studiată în cadrul documentatiei este situată in zona PUZ Armoniei- CF 447454.

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicaţii referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară proprie;

- realizarea tramei de circulaţie în incintă şi până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecţie a mediului;

- conform reglementărilor urbanistice, in urma construirii pe parcela suprafata minima alocata spatiilor verzi va fi de 30%.

Conform ***Anexei nr. 1*** a ***Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004*** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri şi programe, se menţionează *CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului:*

*1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:*

*a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor;*

Nu este cazul.

*b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

Proiectul propus nu crează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.

*c) relevanţă planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;*

Integrarea consideraţiilor de mediu se face după aprobarea PUZ-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienţei energetice.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Având în vedere natura funcţiunii, nu este cazul.

*e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu*

Nu rezultă deşeuri din activitatea propusă.

*2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:*

*a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor;*

Nu este cazul.

*b) natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

*c) natura transfontalieră a efectelor;*

Nu este cazul.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;*

Activitatea desfaşurată nu afectează sănătatea umană şi nu afectează factorii de mediu.

*e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate);*

Nu se afectează prin funcţiunea propusă zona geografică şi marimea populaţiei.

*f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

*i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;* Nu este cazul.

*ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*

Nu se depăşesc concentraţiile maxime admisibile în ceea ce priveşte consumul de combustibil sau alţi factori de mediu (zgomot).

*iii) folosirea terenului în mod intensiv;*

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional.* Nu este cazul.

**4. CONCLUZII**

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timişoara.

Din analiza globală a situaţiei urbanistice existente şi a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

Modificarea partiala a PUZ in vederea este oportuna si poate optimiza urbanistic parcela stuidata.

 Întocmit:

 arh. **DRAGAN** Dragomir