

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	- PUZ - Modificări interioare și exterioare cu schimbare de destinație din construcții administrative și social culturale - pensiune cu regim D+P+2E+Penthouse în construcții pentru locuințe colective cu regim D+P+2E+Er, cu spații tehnice și cu depozitare la subsol
Beneficiar	- S.C. BUSINESS SYNERGY S.R.L.
Amplasament	- Timișoara, Str. Garofiței, nr. 26, CF nr. 438126
Proiectant general	- S.C. TC DRAW STUDIO S.R.L. str. Moise Doboșan, nr. 5, SAD 2, loc. Timișoara, jud. Timiș telefon 0744 426 001, e-mail:tcdraw.proiectare@gmail.com
Nr. proiect	- 050/2021
Data	- Martie 2022
Faza	- STUDIU DE OPORTUNITATE

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - PENSIUNE CU REGIM D+P+2E+PENTHOUSE ÎN CONSTRUCȚII PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM D+P+2E+ER, CU SPAȚII TEHNICE ȘI CU DEPOZITARE LA SUBSOL.

1.3. Surse documentare

La întocmirea acestui studiu s-a ținut cont de următoarele documentații:

H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/ 16.08.2000(cu modificările și completările ulterioare)

PUG al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 6109/2018

Noul PUG al Municipiului Timișoara, în curs de aprobare

Plan Urbanistic Zonal „COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL - Shopping and Entertainment Center”, Timișoara, C. Dorobanților 46-52, aprobat prin HCL 73/2009

Plan Urbanistic Zonal „LOTIZARE PENTRU CASE ÎNȘIRUIȚE”, TIMIȘOARA, Str. COMETEI,Nr.10, CF. 427396 aprobat prin HCL 682/2018

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Cvartalul în care se află parcela în studiu este reglementată prin PUG ca zonă de locuințe pentru maximum 2 familii și funcțiuni complementare.

Zona 1 de vecinătate, la Nord, Est și Sud, reprezintă cvartalul din care face parte și parcela în studiu.

Zona 2 de vecinătate, la Vest, o reprezintă strada Garofiței.

Ca urmare a dezvoltării localității înainte de 2020, în proximitatea parcelei studiate se pot observa următoarele:

- Funcțiunea de locuire s-a dezvoltat haotic, existând locuințe lăsate în paragină, locuințe pentru două sau mai multe familii la care au fost executate lucrări de extindere și supraetajare, ajungându-se să se forțeze limita spre locuire colectivă.
- În ceea ce privește funcțiunile complementare, se poate observa o dezvoltare deosebită a funcțiunii de cazare, turismul practicat în această zonă fiind în special turism de afaceri.
- Nu este de neglijat dezvoltarea rapidă a zonei industriale situate la ieșirea din oraș, de-a lungul DN6, care a generat o ofertă largă de locuri de muncă, atât pentru timișoreni, cât și pentru locuitorii din localitățile din imediata apropiere.
- Se poate observa o tendință de densificare a locuirii, începută chiar înainte de Decembrie '89, cu blocul P+4 de pe str. Horia Rusu, atât pe orizontală, prin dezmembrarea parcelelor mari și dezvoltarea de locuințe înșiruite, ca cele de pe str. Cometei, fie pe verticală, prin supraetajări sau construcții noi care ajung chiar la un regim de înălțime P+6, în cazul blocului de pe C. Dorobanților, colț cu Lalelelor, cu acces auto de pe str. Mătăsarilor. Tendința de densificare se poate observa și înspre Ghiroda, limitându-se la P+1 - P+2

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul, cu o suprafață totală de 1001mp, se află pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș.

Având în vedere faptul că reglementările acestui PUZ se vor limita la parcela 438126, pentru înțelegerea contextului s-a studiat o zonă mai largă, pe o rază de aproximativ 500m de la parcela care face obiectul prezentei documentații, conform planșelor A01 - Încadrarea în teritoriu și A02 - Studiu de Cvartal. Pe această zonă extinsă se poate observa faptul că funcțiunile sunt foarte variate, de la cele legate de râul Bega la Sud (Parcul Uzinei, stația de tratare a apei și uzina hidroelectrică, ferma piscicolă, parcul), la zona compactă de locuințe colective P+4, chiar și P+8 care începe de partea opusă zonei studiate, față de Calea Dorobanților, la zona de agrement situată la Nord-Vest și Vest. De asemenea, pe teritoriul studiat avem laboratorul Aquatim de analiză a apei, zone verzi și cimitire.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conform planurilor anexate):

- la Nord - locuință individuală, str. Garofiței, nr. 28
- la Vest - locuință individuală, Calea Ghirodei, nr. 18
- la Sud - locuință individuală, str. Garofiței, nr. 24
- la Est - drum public, Strada Garofiței

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care să intervină în modul de organizare urbanistică propusă, având în vedere limitarea propunerii la nivel funcțional.

2.4. Circulația

În prezent, terenul este accesibil de pe latura nordică, de pe strada Garofiței.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat este ocupat de clădirea propusă spre modificare prin prezenta documentație, suferind modificări interioare și exterioare cu schimbare de destinație din construcții administrative și social culturale - pensiune cu regim D+P+2E+Penthouse în construcții pentru locuințe colective cu regim D+P+2E+Er, cu spații tehnice și cu depozitare la subsol.

POT existent = 40%

CUT existent = nu este reglementat.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, ea fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații și internet prin fibră optică.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadru construit

Cadrul natural existent este constituit din grădini private, zone verzi de-a lungul carosabilului și plantații de aliniament.

Pe zona extinsă studiată se remarcă proximitatea canalului Bega, la sud, a canalului Behela, care poate fi considerat un coridor ecologic, de pus în valoare cu amenajări minime.

Pe parcela studiată se propune plantarea de arbori, arbuști și gard viu, conform planșei A-05 Mobilare urbană

Riscuri 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

Reglementările propuse se desfășoară pe proprietatea privată a investitorului, fără să afecteze spațiul public. Acestea vor fi supuse consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este reglementată din punct de vedere urbanistic, funcțiunea fiind de locuințe pentru maximum 2 familii și funcțiuni complementare. Construcția existentă pe parcela în studiu are funcțiunea de Construcții administrative și social-culturale, conform extras CF anexat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere că toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor plantate de protecție.

În cadrul parcelei se vor reamenaja parcurile și spațiile verzi, astfel încât să se asigure necesarul prevăzut prin Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 - 2020.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul este și va rămâne accesibil de pe strada Garofiței.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- POT - maximum 40% pentru locuințe servicii;
- CUT - maximum 1,70 pentru servicii;
- Regim de înălțime
 - maxim S+P+2E+Er pentru locuințe colective;
 - maxim S+P+2E+Er pentru servicii;
- Înălțime maximă
H coamă = 15,0 m pentru servicii;
- S teren 1001mp.

BILANȚ TERITORIAL

Tipul de suprafață	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafața(ha) / punctaj HCL 62/2012 a PMT	% din Steren	Suprafața(ha) / punctaj HCL 62/2012 a PMT	% din Steren
Construcții (ha)	0,0354 / 0	34,47	0,0354 / 0	34,47
Spații verzi (ha)	0,0175 / 258	17,48	0,0110 / 570	10,99
Drumuri, alei și parcaje (ha)	0,0481 / -240,5	48,05	0,0546/ - 142,1	54,54
Suprafața terenului (ha)	0,1001 / 17,5	100	0,1001 / 427,9	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, ea fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

3.7. Protecția mediului

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Prin proiect se propune folosirea infrastructurii edilitare și rutiere existente.

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

Consolidarea funcțiunii de locuire colectivă dezvoltată pe verticală, mai degrabă decât cea practică în momentul de față, prin transformarea informală a anexelor gospodărești în apartamente de locuit la curte comună și închirierea acestora, sau utilizarea lor de către familia extinsă a proprietarului.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite, prin acest proiect se prevăd modificări interioare și exterioare cu schimbare de destinație din construcții administrative și social culturale - pensiune cu regim D+P+2E+Penthouse în construcții pentru locuințe colective cu regim D+P+2E+Er, cu spații tehnice și cu depozitare la subsol. Nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului, având în vedere faptul că obiectivul există pe amplasament. În cadrul acestuia nu se propun activități sau funcții poluante. Alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, cât și alimentarea cu energie electrică și gaze naturale sunt deja existente. Pentru a asigura un climat cât mai propice noii funcțiuni de locuire, se propune amenajarea spațiilor verzi existente în interiorul parcelei, conform planșei 05-Mobilare Urbană.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Nu este cazul.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei. Probabilitatea producerii unor efecte indesezirabile asupra mediului este minimală.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu datorită accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus - modificări interioare și exterioare cu schimbare de destinație din construcții administrative și social culturale - pensiune cu regim D+P+2E+Penthouse în construcții pentru locuințe colective cu regim D+P+2E+Er, cu spații tehnice și cu depozitare la subsol.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Influența schimbării de destinație a clădirii hotelului în clădire de locuit nu va modifica aspectul zonei, dar va continua o direcție de dezvoltare în direcția locuirii colective dezvoltate

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora.

Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Circulația terenurilor	Situație existentă		Situație propusă	
	Număr	Procent	Număr	Procent
Teren proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	1001	100%	1001	100%
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale	0	0%	0	0%
TOTAL	1001	100%	1001	100%

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Ținând cont că funcțiunea de locuire s-a dezvoltat haotic în cadrul UTR-ului, existând o tendință de apariție a zonelor de locuire colectivă, considerăm oportună propunerea prezentei documentații.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Din punct de vedere economic, având în vedere instabilitatea ce a caracterizat în ultimii ani sectorul HORECA, se preconizează faptul că schimbarea de destinație în locuințe va duce la o mai mare stabilitate și predictibilitate, atât pentru investitor, cât și pentru utilizarea clădirii și influența acesteia asupra întregii zone.

Din punct de vedere social, direcția de dezvoltare pe care o propune prezenta lucrare este una de densificare pe verticală, care ar putea duce în viitor la eliberarea terenurilor de suprafețe construite excesiv, ca și în cazul densificării pe orizontală

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Beneficiarul suportă toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse, costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare, precum și cele ale amenajării exterioare, respectiv zone verzi, parcaje, circulație auto și circulație pietonală.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Intocmit,

arh. Vlad Trif

Coordonator Urbanism,

arh. Daniel Guțu