

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare: **P.U.Z.- Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (servicii, birouri, comert si locuire)**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Timișoara, B-dul Republicii, nr. 21

Beneficiar: s.c. **BEGA ELECTROMOTOR** s.a.

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr.: 305/ 2011

## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

#### A. TEHNICE

1. Foaie de capăt
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe:
  - Certificat de urbanism nr. 849/ 12.03.2012
  - Extrase CF

#### B. NONTEHNICE

1. Memoriu nontehnic

### PIESE DESENATE:

#### A. TEHNICE

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu         | pl. nr. 01A |
| 2. Situatia existenta              | pl. nr. 02A |
| 3. Reglementari urbanistice        | pl. nr. 03A |
| 4. Posibilitati de mobilare        | pl. nr. 04A |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | pl. nr. 05A |

#### B. NONTEHNICE

- |                |              |
|----------------|--------------|
| 1. Perspective | pl. nr. 01An |
|----------------|--------------|

intocmit,  
arh. Radu GOLUMBA  
arh. Mihaela RUSULET

# MEMORIUL TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - **P.U.Z.- Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (servicii, birouri, comert si locuire)**
2. Amplasament: - Timisoara, Bd. Republicii nr. 21
3. Beneficiar: - S.C. **BEGA ELECTROMOTOR S.A.**
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara, str. Memorandului nr. 93
5. Faza de proiectare: - plan urbanistic zonal
6. Data elaborării: - martie 2012

### 1.2. Obiectul lucrării

#### **Solicitari ale temei program**

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unui ansamblu de cladiri cu functiune mixta (servicii, birouri, comert si locuire).

In incinta se vor amenaja circulatii auto, locuri de parcare, zone verzi amenajate si zone pietonale.

De asemenea dezvoltarea propusa are ca obiectiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (retea de electricitate, retea apa-canal, gaz).

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesele pe parcela. Se pastreaza destinatia terenului stabilita prin P.U.Z. aprobat prin HCL 406/30.09.2008, urmand a se modifica regimul de construire.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 849/ 12.03.2012, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmareea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata**

- conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se incadreaza in zona unitati industriale;
- conform P.U.Z. aprobat prin HCL 406/30.09.2008, pentru terenul studiat s-a reglementat noua functiune – mixta: comert, servicii, birouri, locuinte, POT = 60%, CUT = 2,5;
- conform avizului prealabil de oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ. In documentatia pentru

solicitarea avizului de oportunitate s-a propus o zona cu functiune mixta (servicii, birouri, comert si locuire). Indicii urbanistici propusi sunt: P.O.T.- maxim 70% si C.U.T. - maxim 3.

### **1.3. Surse documentare**

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strans date si informatii din diverse surse:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002prelungit prin HCL 139/2007 ;
- PUZ aprobat prin HCL 406/30.09.2008
- PUZ „Malurile Canalului Bega” aprobat prin HCL nr.27/26.01.2010
- Studiul geo
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

In timpul elaborarii documentatiei s-au solicitat avize de la toti detinatorii de retele care pot afecta amplasamentul.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

In P.U.G. Timisoara aceasta zona este rezervata pentru unitati industriale.

Intre timp zona a suferit operatiuni de reconversie functionala. In cadrul cvartalului sunt prezente functiuni publice (institutii, servicii, comert) si locuinte colective cu caracter urban si regim mare de inaltime, peste P+ 2E. Functiunile cu caracter public (comert, servicii, birouri) s-au dezvoltat in ultimii ani.

In anul 2008 s-a elaborat un PUZ aprobat prin HCL 406/30.09.2008 prin care s-a reglementat pe terenul studiat o alta functiune decat cea industrială – functiune mixta.

### **2.2. Incadrarea in localitate, limite, vecinatati**

Zona studiată este amplasata in teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, intre Gara de Nord si zona centrala a orasului.

Un alt reper important in zona este prezenta raului Bega spre Sud.

Terenul studiat se intinde intre strazile: Bd. Republicii – o artera radiala importanta care asigura accesul spre centrul orasului si Splaiul Nicolae Titulescu – strada cu circulatie auto amplasata de-a lungul Begai.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate este conform planselor anexate in partea desenata.

Terenul are acces auto si pietonal din strazile limitrofe:

- Bd. Republicii la Nord
- str. Andrei Muresanu la Est
- Splaiul Nicolae Titulescu

### **Descrierea amplasamentului**

Parcellele inscrise in C.F. nr. 404059 nr. top 17332/2, nr. top 17329/1, nr. top 17331, C.F. nr. 421210 nr. top 17330 se afla in proprietatea privata a S.C. BEGA ELECTROMOTOR S.A. initiatorul acestui proiect si au o suprafata totala de 23 033 mp .

Cvartarul din care face parte terenul este cuprins între strazile Bd. Republicii, Spl. Nicolae Titulescu, str. Andrei Muresanu și Bd. General Ion Dragalina. În interiorul acestuia sunt prezente mai multe zone relativ omogene:

- zona cu densitate mare cu funcțiune predominant rezidențială, cu locuințe colective în regim mare de înălțime peste P+2E și funcțiuni complementare la parter – amplasată spre Bd. General Ion Dragalina;
- zona cu funcțiune mixtă (comert, servicii, birouri) rezultată în urma procesului de re-conversie a zonei industriale – ocupă zona mediană a cvartalului;
- terenul studiat .

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată.

### Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismică P100-1/2006 condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 3$ , a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  g.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin :

temperatura aerului:

- media lunară maximă: + 21-22 °C în iulie, august
- media lunară minimă: - 1-2 °C în ianuarie
- maximă absolută: + 40 °C în 16.08.1952
- minimă absolută: - 29,2 °C în 13.02.1935

precipitații:

- media lunară maximă: 70-80mm
- media anuală: 600-700mm
- cantitatea maximă în 24h: 100 mm în 01.06.1915

vântul: direcții predominante: Nord-Sud 16% și Est-Vest 13%

### 2.4. Circulația

Terenul studiat se întinde între strazile: Bd. Republicii – o arteră radială importantă care asigură accesul spre centrul orașului și Splaiul Nicolae Titulescu –

strada cu circulatie auto amplasata de-a lungul Begai. De asemenea pe latura estica este marginit de strada Andrei Muresanu, o strada cu circulatie auto redusa. Exista posibilitatea realizarii accesului auto de pe toate aceste trei strazi.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Conform plansei de analiza a situatiei existente se poate observa ca, cvartalul din care face parte terenul are functiune mixta: locuire colectiva > P+2, servicii, comert, zona industriala dezafectata. Tinand cont de evolutia recenta a intregii zone precum si de proximitatea fata de centrul orasului, destinatia de functiune industriala data acestui amplasament devine improprie.

### **2.6. Probleme de mediu**

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de cladiri cu functiune mixta (comert, servicii, cai de acces si zone verzi, retele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie*) zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

### **2.7. Optiuni ale populatiei**

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (reorganizarea circulatiilor auto si pietonale, parcare, spatii verzi etc.).

### **2.8. Disfunctionalitati**

Invecinarea pe latura vestica cu o zona industriala poate fi considerata un inconvenient, dar urmarind evolutia zonei aceasta portiune, fosta industriala, va fi asimilata si transformata in zona mixta.

Desi exista tendinta de a dezvolta si reconverti intreaga zona exista riscul ca acestea sa nu genereze o zona coerenta din punct de vedere urban care sa asigure o relationare corecta intre diversele puncte de interes din zona.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Elemente de tema**

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unui ansamblu de cladiri cu functiune mixta (servicii, birouri, comert si locuire).

In incinta se vor amenaja accese, drumuri de incinta, parcare, zone verzi amenajate.

Se pastreaza destinatia terenului stabilita prin P.U.Z. aprobat prin HCL 406/30.09.2008, urmand a se modifica regimul de construire.

### **3.2. Prevederi din PUG**

In P.U.G. Timisoara in zona studiata este propusa zona pentru unitati industriale. Tinand cont de evolutia recenta a intregii zone precum si de pozitia

favorabila a terenului in cadrul orasului, destinatia de functiune industriala data acestui amplasament devine improprie.

### **3.3. Valorificarea terenului**

Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona care se dezvolta intre o artera importante de circulatie, Bulevardul Republicii si Canalul Bega. Investitia propusa se inscrie in directia de dezvoltare urbana a zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul pe sit se realizeaza din strazile adiacente.

Accesele auto principale se vor realiza dinspre strazile cu circulatie auto importanta: Bd. Republicii si Spl. Nicolae Titulescu. Pentru a fluidiza circulatia si pentru a asigura accese facile inspre interiorul cvartalului se propune deschiderea drumului de incinta ce leaga cele doua strazi principale: Bd Republicii si Splaiul Nicolae Titulescu.

Accesul pietonal principal se propune a se realiza de-a lungul strazii Andrei Muresan, o strada cu circulatie auto diminuată.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Pentru terenul reglementat se propune urmatoarea zonificare functionala:

- zona cu functiune mixta: servicii, birouri, comert, si locuire, cu spatii verzi, circulatii si locuri de parcare in incinta.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara, in zona sunt permise urmatoarele functiuni:

- servicii, comert, alimentatie publica, cult, sedii firme, institutii financiar-bancare
- locuinte
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei
- depozite sub 50 mp arie construita desfasurata.
- si sunt interzise urmatoarele activitati:
- amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei
- Constructii pentru activitati de productie poluante

Zona mixta cuprinde:

- zona ocupata cu cladiri;
- zona de spatii verzi in incinta si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor, cu rol de protectie;
- zona de acces, circulatii auto si pietonale, parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de capacitatea cladirilor, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96) si RLU Timisoara
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor.

In incinta se vor organiza:

- zona ocupata cu cladiri de servicii, birouri, comert, si locuire;

- zona de spatii verzi de incinta si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor, cu rol de protectie;
- circulatii auto si pietonale, parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de capacitatea cladirilor, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96) si RLU Timisoara;
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor menajere.

În elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

- pozitia favorabila a parcelei in cadrul orasului;
- proximitatea Canalului Bega ;
- respectarea conditiilor de insorire si orientare a amplasamentului.

#### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementari urbanistice".

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- in aliniament fata de limita nordica si sudica a parcelei;
- la 5 m fata de limita estica a parcelei
- la 15 m fata de limita vestica a parcelei.

#### **Regimul de inaltime**

Cota maxima admisa la cornisa este de +38,00 m (de la cota 0,00).

#### **Modul de utilizare a terenului**

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. maxim = 70% (conform Regulamentului General de Urbanism)

C.U.T. Maxim = 3.

#### **Posibilitati de mobilare**

Se propune amplasarea mai multor corpuri de cladire pozitionate astfel incat sa fie respectate conditiile de insorire si limita de implantare a cladirilor (vezi plansa Posibilitati de mobilare).

#### **Bilant teritorial**

Pentru amplasamentul studiat cu suprafata totala de 22 033 mp aflat in proprietatea s.c. BEGA ELECTROMOTOR s.a. se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	22 033	100%	22 033	100%
Zona ocupata cu cladiri functiune mixta	-	-	max. 15 423	max. 70%
Zona parcari/ circulatii auto si pietonale	-	-	cca 3 305	cca 15%
Zona spatii verzi	-	-	min. 3 305	min. 15%



### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Sistemul de circulatii auto propus va fluidiza circulatia in zona, iar traseele pietonale vor crea o legatura mai buna intre Bulevardul Republicii si malul Canalului Bega.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

*La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si L. 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.*

intocmit,  
arh. Radu GOLUMBA  
arh. Mihaela Rusulet