



ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE SI COMERT IN REGIM DE INALTIME S/D+P+4E+M (PUD APROBAT ANTERIOR PRIN HCL 401/27.10.2009)

Amplasament:

**Timișoara,
Str. Alexandru Vaida Voievod, nr. 10
C.F. nr. 403340,
Nr. topo 403340**

Beneficiar:

SC MMI RESIDENCE SRL

Faza:

Etapa 1 PUZ

Data:**Decembrie 2018**

proiect nr. 25/2018



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	<i>ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE SI COMERT IN REGIM DE INALTIME S/D+P+4E+M (PUD APROBAT ANTERIOR PRIN HCL 401/27.10.2009)</i>
Amplasament	Timișoara, Alexandru Vaida Voievod, nr. 10 C.F. nr. 403340, Nr. topo 403340
Beneficiar	SC MMI RESIDENCE SRL
Proiectant general - Urbanism Pr. nr. 25/2018	S.C. "D-CONTEXT STUDIO" S.R.L. Timișoara, Timișoara, str. Sorin Titel nr. 11 arh. Dragomir DRAGAN
Faza de proiectare	Etapa 1 PUZ
Data elaborării	Decembrie 2018



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

1. Proiectant general

s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.
arh. DRAGAN Dragomir



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

BORDEROU

- **PIESE SCRISE**

- Cerere
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de specialitate
- Anexe :
 - Certificat de Urbanism
 - Scheme compozitionale

- **PIESE DESENATE**

- Plan de incadrare 01 – A
- Plan de situatie existent 02 – A
- Reglementari urbanistice propuse 03 – A
- Relatia cu vecinatatile - propus 04 – A

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir

Pr. nr. 25/2018



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în **Timișoara, str. Alexandru Vaida Voievod nr. 10**

în vederea realizării obiectivului „**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE SI COMERT IN REGIM DE INALTIME S/D+P+4E+M (PUD APROBAT ANTERIOR PRIN HCL 401/27.10.2009)**”.

Terenul studiat în prezenta documentație se află situat în zona centrală a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

2.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara, UTR nr. 42;

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Mutațiile funcționale în zonă relevă predilecția pentru construcții cu funcțiuni de locuire, comerț și servicii;
- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

Reglementările propuse sunt în conformitate cu legea 350/2001 revizuită și OG 27/2008 – completare la legea 350/2001 care da posibilitatea mării coeficienților zonei studiate POT /CUT cu maxim 20% , o singură dată prin realizarea unui PUZ .

POT ul în vigoare este de 25% iar cel propus de studiul de față este de 35% , încadrându-se în prevederile legale .



3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Evolutia zonei

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici. Amplasamentul studiat face parte din **UTR 42**. UTR 42 are un pronunțat caracter rezidențial și de servicii.

Art. 2 **Funcțiunea dominantă:**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe colective camine studentești

Art. 3 **Funcțiunile complementare** admise ale zonei:

- instituții publice și servicii, comerț;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje

Art. 4 **Utilizări funcționale**

-locuințe individuale și colective;

-funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, hoteluri, servicii, cabinete medicale, sedii de firme rezolvate în general prin reconversia fondului locativ existent dar și prin clădiri noi cu această funcțiune prestabilită.

- Aliniament – conform regimului existent
- Regim de înălțime:
 - 1) minim P+3E propus prin PUZ aprobat prin HCL 93/1998
- Indici urbanistici:
 - POT propus 35%
- Reglementările cu privire la ansamblurile protejate sunt specifice (interventii controlate și avizate de instituțiile abilitate).

Evolutia acestei zone în cadrul orașului Timisoara are un caracter mixt, rezidențial și servicii (manifestat cu precădere prin reconversia fondului locativ existent în servicii și comerț).

3.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul este situat pe **str. Alexandru Vaida Voievod nr 10**

(în zona complexului studentesc) și are următoarele vecinătăți:

3. Nord – str. Alexandru Vaida Voievod și caminele C11, C 10
4. Est – Clădire pentru locuințe colective P+4E
5. Sud – Teren aflat în administrarea domeniului public al PMT
6. Vest – Teren aflat în administrarea domeniului public al PMT



3.3. Accesibilitate la căi de comunicație

Zona care face obiectul studiului este accesibilă în prezent din partea nord, de pe Str. Alexandru Vaida Voievod, strada cu sens unic si doua benzi pe sens. In zona se afla un numar mare de masini si parcaje din cauza proximitatii zonei studentesti.

3.4. Situația juridică a terenurilor/Ocuparea terenului

Parcela este aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 18,50 m front stradal la Str., Alexandru Vaida Voievod (latura cea mai scurta). Suprafața terenului este de 545 mp. Orientarea este aproximativ pe direcția N-S

În prezent, terenul este liber de orice constructie.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent zona studiată are funcțiuni rezidențială, cu funcțiuni complementare de servicii.

Aspectul arhitectural al zonei este tipic zonelor rezidențiale constituite în perioada comunistă, cu blocuri tip din cadre beton, dispuse de-a lungul strazii Alexandru Vaida Voievod, si zona caminelor studentesti in partea nordica a strazii.

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

▪ REGLEMENTĂRI

In perimetrul amplasamentului ce face obiectul documentatiei, se dorește construirea unei locuinte in regim S+P+4E+Er cu functiuni complementare la parter. Functiunea este in conformitate cu caracterul zonei . Conform PUG timisoara , avem o zona mixta cuprinzand zona locuire si functiuni complementare . Prin functiuni complementare intelegem cf PUG, unitati comerciale inserate in zona de locuit, servicii, birouri firme, mica productie si accese pietonale, carosabile sau parcaje.

Constructia propusa in studiul de fata se incadreaza in utilitatea functionala a zonei, respectand regulamentele in vigoare stabilite de PUG dupa cum urmeaza:

- functiunea propusa face parte din cladiri cu functiune rezidentiala cu servicii la parter
- functiunea propusa pentru zona parterului si a primului etaj face parte din servicii, comert, sedii firme, institutii financiar bancare
- respecta compatibilitatea cu securitatea zonei , salubritatea si confortul acesteia.
- Nu este o constructie poluanta

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

-realizarea unei zone avand functiune de locuit si servicii, adaptata contextului urbanistic, avand in vedere caracterul mixt al zonei

-asigurarea suprafetelor de teren necesare drumurilor si aleilor de deservire a obiectivului;

-realizarea unui spatiu verde in conformitate cu directivele de mediu in vigoare

-respectarea si asigurarea numarului de parcaje pentru functiunea si suprafata cladirii propuse.



Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este aceea de locuinta cu functiuni complementare la parter, fiind asigurate parcajele, circulația auto și pietonală, zona verde aferentă.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

	<i>Situația existentă (mp)</i>	<i>Situația propusă (%) (mp)</i>	
Terenul studiat	545	545	
Circulații pietonale, auto si parcaje	0	37	205
Spații verzi	0	33	177
Suprafata construita	0	30	169

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
POT	0.00%	35.00%
CUT	0,00	max. 2 – 1.6

Regimul de înălțime: S+P+4E+Er
Hmax. = +16m fata de C.T.S.

Rezolvarea parcajelor necesare se va face dupa cum urmeaza:

- Atat pentru zona de locuit cat si pentru spatile complementare se vor asigura locurile de parcare amplasate la subsolul constructiei,si la nivelul parterului in zona de acces pe parcela cu acces de pe strada Alexandru Vaida Voievod
- Zona de locuire va cuprinde 14 apartamente, rezultand un numar necesar de 14 locuri de parcare.
- Spatiul util aferent functiunii publice de servicii de la parter va fi de 140 mp rezultand un necesar de 2 locuri de parcare
- Adunand cele 14 locuri de parcare necesare locuirii cu cele 2 necesare spatiului de birouri rezulta un numar total de 16 locuri de parcare, 12 vor fi amplasate la subsol si 4 la nivelul parterului

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcției în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

- Clădirea cu regim de înălțime S+P+4E+Er va fi amplasata la o distanta de 6 m fata de limita frontului stradal, respectand aliniamentul existent .



- Fata de limita vestica a terenului va fi aplicata regula aprobata de PMT prin HCL , distanta fiind $\frac{1}{2}$ din inaltimea propusa pe acea latara. Avand o inaltime de 16 m retragerea este de 8m.
- Constructia va fi alipita limitei de Est tinand cont de vecinatatea cu zona verde existenta pe terenul adiacent, aflat in proprietatea PM Timisoara
- distanta fata de limita posterioara a constructiei propuse rezulta din POT ul propus si va fi de 7.5m.

Protectia mediului

Aria studiată în cadrul documentatiei este situată pe strada Alexandru Vaida Voievod, in zona complexului studentesc din Timisoara.

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

- echiparea tehnico-edilitară proprie;
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 25% din suprafața luată în studiu.

Conform **Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează **CRITERIILE 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;

Nu este cazul.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și 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) relevanță planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;

Integrarea considerațiilor 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 eficienței energetice.



d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Având în vedere natura funcțiunii, nu este cazul.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;

Activitatea desfășurată nu afectează sănătatea umană și nu afectează factorii de mediu.

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

Nu se afectează prin funcțiunea propusă zona geografică și mărimea populației.

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

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

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

Nu se depășesc concentrațiile maxime admisibile în ceea ce privește consumul de combustibil sau alți factori de mediu (zgomot).

iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

4. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

2. funcțiunea propusă (clădire cu funcțiune rezidențială cu servicii la parter) a apărut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piață;
3. situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune mixtă , potentialul de dezvoltare a Complexului Studentesc.

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir