

## Cuprins MEMORIU de OPORTUNITATE

Proiect nr. 272 / 2016

### CUPRINS

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul lucrării
  - 1.3. Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltării
  - 2.1. Evoluția zonei
  - 2.2. Încadrarea în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulația
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echiparea edilitară
  - 2.7. Probleme de mediu
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Modernizarea circulației
  - 3.3. Zonificarea funcțională / reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
  - 3.4. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.5. Protecția mediului
  - 3.6. Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII.....

## MEMORIU de OPORTUNITATE

Proiect nr. 272 / 2016

### 1. Introducere

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
„INCHIDERE CURTE INTERIOARĂ CU COPERTNĂ  
A IMOBILULUI BIBLIOTECII ACADEMIEI ROMÂNE  
FILIALA TIMIȘOARA”  
Timișoara, str. Augustin Pacha nr.7.

Nr. proiect : 272 / 2016

Beneficiar : ACADEMIA ROMÂNĂ - Filiala Timișoara,  
bul. M. Viteazu, nr. 24.

Elaborator  
(Proiectant) : S.C. WH PROJECT S.R.L. Timisoara  
str. Mendeleev 29 B

Data elaborării : noiembrie 2016

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
- studiu de oportunitate - (S.O.)

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația de față, propune soluții și reglementări în scopul realizării unui Plan Urbanistic Zonal pentru acoperirea curții interioare a clădirii Bibliotecii Academiei Române, aceasta având regimul de înălțime D+P+1.

*Documentația în faza P.U.Z.: „Închidere curte interioară cu copertină a imobilului Bibliotecii Academiei Române filiala Timișoara”, a fost întocmită la comanda beneficiarului **ACADEMIA ROMANA - filiala Timișoara**. în conformitate cu contractul nr. .... din .....2016. Elaborarea documentației privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu legea 50/1991, și cu Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350 /2001.*

##### Regimul juridic

- terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara - cartier Cetate
- terenul se află în proprietatea Statului Român în folosința Academiei Române filiala Timișoara.
- C.F. 420296, – Timișoara, provenit din conversia CF vechi nr. 14723.
- Nr. cad: 420296 - C1.
- sarcini - nu sunt.

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice vizate de către OCPI Timiș. Propunerile se subordonează Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara. Beneficiarul solicită prin prezenta documentație și conform cu „PUZ Cetate” aprobat prin HCL 52/1999 și LMI 2010 acoperirea curții interioare a imobilului Bibliotecii Academiei Române.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și executare a structurii de acoperire, cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări tehnico – edilitare necesare funcționării conforme a viitoarei curți acoperite.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în curs de elaborare) și Regulamentul aferent acestuia.
- Ridicare topografică avizată OCPI
- Studiu geotehnic

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
- Ordinul nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea CL Timișoara nr. 140 din 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului- actualizată;
- alături de celelalte legi și normative în vigoare.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Datorită cadrului construit existent în zona Cetate, a poziției amplasamentului și a funcțiilor, respectiv zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice, metoda aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una deosebit de favorabilă pentru tema propusă de beneficiar, fiind totodată în concordanță deplină cu PUG în curs de elaborare, în zonă existând unele intervenții similare, care vin să completeze măsurile de preservare a fondului istoric construit existent în cartierul Cetate.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Augustin Pacha nr. 7. Prin P.U.G. Timișoara, și în urma aprobării PUZ, zona va fi inclusă în UTR cu destinația zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice. În vecinătate există la ora actuală amplasamente și imobile cu destinație similară unele având executate tipul de intervenție propusă prin prezenta documentație.

Terenul este ocupat la ora actuală de un imobil care adăpostește Biblioteca Academiei Române, și care are o curte interioară deschisă.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI CONSTRUIT**

Terenul este identificat pe planul Primăriei Timișoara cu adresa str.Augustin Pacha nr. 7 și are o suprafață de 375 mp. Acesta are o formă apropiată de dreptunghică în plan cu lungimea frontului la stradă de 13.55 m pe str. Augustin Pacha, lungimea terenului fiind de 28.40 m

- Limita vestică și nordică a terenului, inclusiv o latură a curții interioare este mărginită de clădirea Muzeului de Artă.
- Limita sudică este mărginită de imobile istorice aflate în proprietate privată.

Pe amplasament se află imobilul Bibliotecii, în suprafață de 318,25 mp, având o curte interioară în suprafață de 73,80 mp..

Cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră), iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

- **Condiții de climă**

Conform STAS 6472/2-83:

- temperatura aerului exterior pentru perioada de iarnă în Timișoara se încadrează în zona climatică II = -15°C,
- temperatura aerului exterior pentru perioada de vară în Arad se încadrează în zona climatică III = 28°C,
- umiditatea relativă de calcul a aerului exterior pentru perioada de iarnă este de 35%, iar pentru perioada de vară de 5-10%

### **Zona seismică de calcul**

**Seismic**, în conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată printr-o perioadă de control (colt) a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7$  s și o accelerație a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență  $IMR = 100$  ani,  $a_g = 0,16g$ .

**Adâncimea maximă la îngheț** în conformitate cu STAS 6054/77 este pentru amplasamentul în cauză  $h_i = 0,70$  m.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Terenul studiat are o suprafață totală de 375 mp. Acesta are o formă dreptunghiulară în plan cu lungimea frontului la str. Augustin Pacha de 13.55m , la est de 14,05m, la nord 28,40m și la sud lungimea limitei este de 28,55m.

Terenul este în prezent ocupat de imobilul Bibliotecii Academiei Române, în proprietatea Statului Român, dat în folosință beneficiarului.

Accesul în imobil se face de pe str. Augustin Pacha (pietonală), printr-un gang pietonal uscat, din care se accede pe o scară la prterul clădirii, sau se face accesul direct în curtea interioară.

Nu există acces auto sau parcaje pe amplasament, imobilul fiind situat pe zona pietonală a cartierului Cetate.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, este înconjurat de imobile private și de imobile cu funcțiuni social culturale (muzeu).

Imobilul este amenajat ca spațiu pentru bibliotecă fiind racordat la infrastructura edilitară, fiind dezvoltat în jurul unei curți interioare.

- P.O.T. existent = 81,06 %      C.U.T. existent = 2,42
- terenul este situat în intravilan - cartier Cetate si are regim de folosință construcții administrative și social culturale.
  - terenul este în proprietatea:
    - STATUL ROMAN în folosința Academiei Române filiala Timișoara
    - C.F. nr.: 420296
    - NR.CADASTRAL : 420296 - C1.
    - fără sarcini

Ca și analiză a fondului construit trebuie menționat că în vecinătatea amplasamentului studiat se află preponderent imobile istorice cu caracter similar - locuire și funcțiuni social culturale.

**Principalele disfuncționalități** ale amplasamentului și ale imobilului pot fi rezumate în următoarele :

- orientarea spre nord a curții interioare, cu puține ore de incidență a razelor solare.
- rezultă un climat umed, din cauza căruia curtea nu participă funcțional la domeniul de activitate a imobilului.
- pentru a asigura protecția termică a clădirii, au fost închise holurile de circulație inițial deschise cu o tâmplărie neconformă cu imaginea originală a imobilului.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte amplasamentul analizat în P.U.Z. **este echipată edilitar cu rețele**, și dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

Se vor menține racordurile la rețelele de utilități existente, intervenția propusă nu va modifica capacitățile existente.

Pentru evacuarea apelor pluviale de pe noua copertină se va prevedea un racord la rețeaua de canalizare pluviale a orașului. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafața copertinei se va realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona în care se încadrează terenul este **lipsită de factori majori de poluare**. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună în problemă protecției mediului.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In zona propusă spre studiu prin prezentul PUZ, se vor menține funcțiunile actuale, respectiv social culturale. Curtea interioară va deveni un spațiu public, legat ca funcțiune de restul imobilului, devenind astfel un spațiu multifuncțional pentru organizarea a diferite evenimente.

#### **3.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Nu se va interveni în nici un fel asupra circulației pietonale sau auto existente, nefiind necesare măsuri de modernizare a circulației.

#### **3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL**

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei incinte închise, care va proteja fondul construit existent și îl va aduce pe acesta la forma inițială.

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	304	81,06	375	100
CURTE INTERIOARĂ	71	18,94	0	0
TOTAL	375	100	375	100

#### **Obiective:**

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivului propus;
- Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a fondului construit existent și de impact vizual, proprii zonei abordate;

**Sistemizarea** pe verticală va corela relația cotei terenului natural a curții interioare cu cota acceselor, cu înălțimea maximă de amplasare a copertinei, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rețeaua din interiorul parcelei.

Având în vedere că parcela studiată va avea un P.O.T..maxim de 100%, se poate considera că imaginea finală va fi în concordanță cu alte intervenții similare, implementate cu succes în zona centrală și benefică pentru protecția pe viitor a monumentului de arhitectură în cauză.

În urmă cu aproximativ 50 ani s-a montat din rațiuni de protecție termică o tâmplărie din lemn pe toată înălțimea holurilor de circulație exterioare, acest fapt prejudiciind aspectul arhitectural, intervenția la cota superioară a acoperișului reintregind și protejând deopotrivă imaginea originală



### Indici urbanistici

**P.O.T. - existent 81,06%      C.U.T. - existent 2,62**

**P.O.T. - max. 100%          C.U.T. - max. 2,62**

### Regimul de înălțime

Regimul de înălțime existent și propus : acești parametri vor fi menținuți nemodificați, intervenția propusă realizându-se la cota paziei imobilului și nu va fi perceptibilă din exterior în contextul urban.

### 3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

**Clădirea existentă** beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie.

Nu sunt necesare lucrări de modificare a branșamentelor sau a rețelelor de utilități existente la ora actuală.

### APĂRAREA CIVILĂ

Investițiile propuse se vor încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind exceptarea de la construcția adapostului de APĂRARE CIVILĂ.

### PREVENIRE ȘI STINGERE INCENDII

Pentru măsuri de prevenție împotriva incendiilor se vor putea monta sisteme centralizate de detecție sau suprafete mobile pentru desfumare.

La faza de proiect D.T.A.C. și faza P.T. se va urmări respectarea prevederilor capitolelor 3 și 4 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor **P.118-99** privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului, evacuarea fumului și a gazelor fierbinți, căi de evacuare în caz de incendiu, conform scenariului la foc.

Soluția P.S.I. propusă va fi detaliată la fazele D.T.A.C. și se vor elabora într-o etapă ulterioară.

### 3.5. PROTECȚIA MEDIULUI

**Se va urmări sustenabilitatea ecologică și diminuarea poluării prin realizarea de:**

- instalatii de climatizare care vor utiliza freon ecologic.
- gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se va face **strict în conformitate cu legislația în vigoare.**

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu existe pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

### 3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Intervenția propusă se va realiza în incintă, astfel încât nu va exista interferență cu domeniul public (cedări, transferuri, etc.), respectiv nu vor exista categorii de lucrări pe domeniul public care să fie suportate de beneficiar.

#### **4. Concluzii**

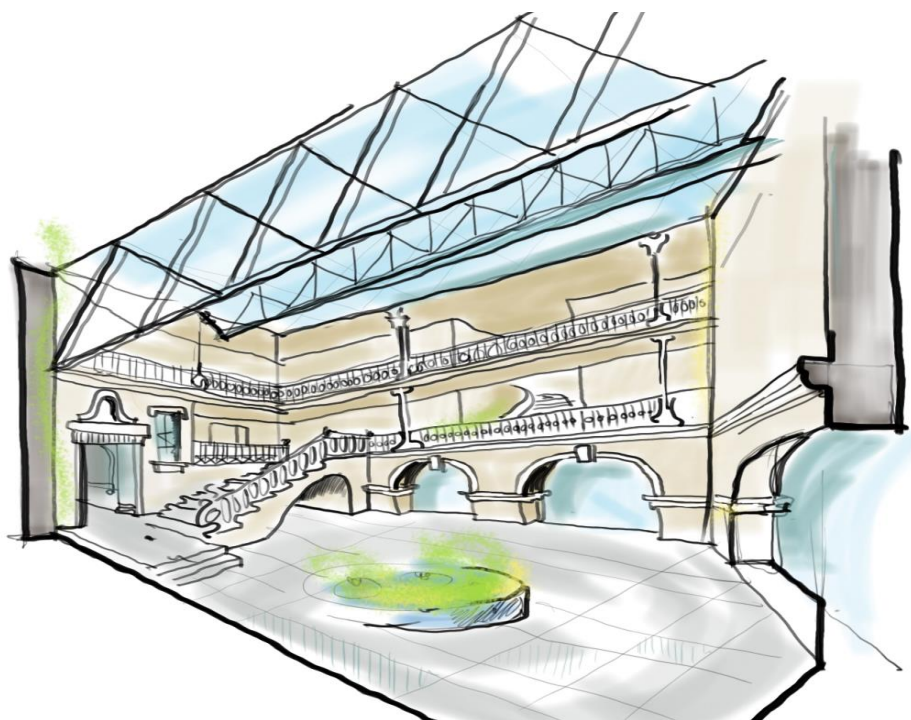
Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Curtea interioară deschisă dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează un spațiu multifuncțional pentru desfășurarea unor evenimente pentru public și în același timp se pune în valoare imaginea inițială a imobilului prin desfacerea intervențiilor pe parcurs (închiderea holurilor cu tâmplărie din lemn). În același timp se asigură și protecția fondului construit împotriva intemperiilor

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul demarat de Primăria Timișoara, cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare. Ca fază preliminară s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 3968 din 28.09.2016, prin care se înaintează prezenta documentație în vederea obținerii Avizului de Oportunitate ca fază preliminară de promovare a documentației PUZ și de obținere a avizelor și acordurilor specificate în Certificatul de Urbanism.

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann





## FOAIE DE CAPĂT

### Denumirea obiectivului de investitii:

PLAN URBANISTIC ZONAL "INCHIDERE CURTE INTERIOARĂ CU COPERTNĂ  
A IMOBILULUI BIBLIOTECII ACADEMIEI  
ROMÂNE FILIALA TIMIȘOARA"

### Amplasamentul :

Timișoara, str.Augustin Pacha, nr. 7

### Beneficiarul investitiei:

ACADEMIA ROMÂNĂ - Filiala Timișoara

### Elaborator:

S.C. WH PROJECT S.R.L. Timișoara

arh. Waldar FACKELMANN

### Faza de proiectare:

Proiect nr. 272 / 2016

STUDIU DE OPORTUNITATE