



***ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI IN REGIM DE INALTIME
S+P+6E+Er***

Amplasament:

**Timișoara,
Calea Sever Bocu, nr. 80
C.F. nr. 401262,
Nr. topo 428061/1**

Beneficiar:

PINTEA ADRIAN CEZAR

Faza:

SO

Data:**August 2019**

proiect nr. 24/2019



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 CLADIRE DE BIROURI IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er</i>
Amplasament	Timișoara, Calea Sever Bocu, nr. 80 C.F. nr. 401262, Nr. topo 428061/1
Beneficiar	PINTEA ADRIAN CEZAR
Proiectant general - Urbanism Pr. nr. 24/2019	S.C. "D-CONTEXT STUDIO" S.R.L. Timișoara, Timișoara, str. Sorin Titel nr. 11 arh. Dragomir DRAGAN
Faza de proiectare	SO
Data elaborării	August 2019

proiect nr. 24/2019



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

2. Coordonator urbanism

arh. Oprita Razvan

proiect. nr. 24/2019



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 | 03 – A |
| • Mobilare urbana | 04 – A |
| • Obiective de utilitate publica | 05 – A |
| • Studiul vecinatatilor | 06 – A |

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir

Pr. nr. 24/2019



MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în **Timișoara, Calea Sever Bocu nr. 80**

în vederea realizării obiectivului „**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er**”.

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 documentatii 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. 24;

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%.



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 24**. UTR 24- Subzona locuinte si functiuni complementare cin regim de inatime P-P+2E are un pronuntat caracter rezidential si de servicii.

Art. 2 **Funcțiunea dominantă:**

Este cea rezidentiala si de servicii , zona fiind compusa din:

- locuinte colective
- servicii si fucntiuni complementare locuirii (in special la parterul locuintelor colective)

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

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

Art. 4 **Utilizări funcționale**

-locuinte individuale si colective;

-funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri, comerț, hoteluri, servicii, cabinete medicale, sedii de firme rezolvate in general prin reconversia fondului locativ existent dar si prin cladiri noi cu aceasta funcțiune prestabilita.

- Aliniament – conform regimului existent
- Regim de inaltime:
 - 1) Propus S+P+6E+Erm
- Indici urbanistici:
 - POT propus 35%
- Reglementarile cu privire la ansamblurile protejate sunt specifice (interventii controlate si avizate de institutiile abilitate).

Evolutia acestei zone in cadrul orasului Timisoara are un caracter mixt, rezidential si servicii (manifestat cu precadere prin reconversia fondului locativ existent in servicii si comerț).

3.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul este situat pe **Calea Sever Bocu, nr. 80** si are urmatoarele vecinatati:

1.Nord– domeniul public, str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel

2Est – parcela domeniul public, anexe parcaje pe limita de proprietate in regim P, cladiri locuinte colective in regim P+4E

3Sud – Teren proprietate privata –Restaurant Aragosta

4Vest – domeniul public, Calea Sever Bocu



3.3. Accesibilitate la căi de comunicație

Zona care face obiectul studiului este accesibilă în prezent din partea de vest, de pe Calea Sever Bocu, strada cu dublu sens, doua benzi pe fiecare sens de mers. De asemenea mai poate fii accesata si de pe strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel, din partea nordica. Fiind amplasata pe coltul cvartalului, parcela beneficiaza de acces de pe ambele directii (vest si nord).

3.4. Situația juridică a terenurilor/Ocuparea terenului

Parcela este aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 64 m front stradal la Calea Sever Bocu (latura cea mai lunga), respectiv 35 m spre strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel in zona nordica. Suprafața terenului este de 2 203 mp. Orientarea este aproximativ pe direcția N-S

În prezent, pe teren se afla construite o casa in regim P, anexele aferente, 4 chioscuri si anexele aferente unei spalatorii auto.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent zona studiată are funcțiune 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 Calea Sever Bocu.

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 cladiri pentru birouri in regim S+P+6E+Er. 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 functiunea de birouri;
- 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 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	2203	2203	
Circulații pietonale, auto si parcaje	0	14.55	320
Spații verzi	0	45.55	1003
Suprafata construita	0	39.9	880

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
POT	0.00%	40.00%
CUT	0,00	max. 4

Regimul de înălțime: S+P+6E+Er
Hmax cornisa = 27.4

Rezolvarea parcajelor necesare se va face dupa cum urmeaza:

- Pentru zona de birouri se vor asigura 1 loc de parcare pentru 80 mp arie utila birouri si spatii complementare
- $A_u=80\% * A_d=80\% * 6512=5209$ rezulta numarul minim al locurilor de parcare este egal cu $A_u/80=5209/80= 65$ locuri de parcare necesare
- Prin transformarea subsolului in spatiu pentru parcare subterana se pot obtine un numar de 68 de parcaje, ceea ce satisface necesarul cladirii .

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcției în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

- Clădirea cu regim de înălțime S+P+6E+Er va fi amplasata la o distanta de 3.72 m, respectiv 6.61 fata de limita frontului stradal nordic (variatia dimensiunilor retragerii rezulta din faptul ca limita nordica a parcelei are un centru neregulat), respectand aliniamentul existent .



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

- Fata de limita sudica a terenului va fi aplicata regula aprobata de PMT prin HCL , distanta fiind $\frac{1}{2}$ din inaltimea propusa pe acea latura. Avand o inaltime de maxim 27 m retragerea este de 13.50 m.
- Fata de limita vestica retragerea va fi de 7.71 m, respectand aliniamentul existent generat de cladirea de locuinte colective in regim de inaltime P+4E+M din zona nordica
- distanta fata de limita posterioara a constructiei propuse rezulta din POT ul propus si va fi de 12.44 m.

Protecția mediului

Aria studiată în cadrul documentatiei este situată pe strada Calea Sever Bocu la intersecția cu strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel.

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 20%** 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 creează 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.

4. CONCLUZII

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



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

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

2. funcțiunea propusă (clădire cu funcțiune birouri) 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 de birouri, potentialul de dezvoltare a zonei in lungul arterei de circulatie majore Calea Sever Bocu.

Întocmit:
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

5. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA VECINATATI

Amplasamentul este situat in Timisoara, Calea Sever Bocu , nr 80.

1. Nord- Strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel, Locuinte colective in regim de inaltime P+4E+M, cu functiuni complementare la parter.





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

2. Sud- Teren proprietate privata –Restaurant Aragosta



3. Est- parcela domeniul public, anexe parcaje pe limita de proprietate in regim P, cladiri locuinte colective in regim P+4E





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. Vest-Calea Sever Bocu





ANALIZA SWOT

1) Puncte tari

- Sit amplasat intr-o zona cu functiune dominanta de locuire si functiuni complementare: institutii publice, servicii, si comert, rezolvate in general prin constructii noi predestinate functiunilor aferente si prin reconversia fondului locativ existent.
- Amplasarea parcelei pe zona de colt a intersectiei intre Calea Sever Bocu si Strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel;
- Zona usor accesibila cu mijloace auto si pietonale;
- Posibilitatea de echipare edilitara pe amplasament.
- Nu exista fond vegetal important
- Parcela este adiacenta la strada Calea Sever Bocu, axa importanta de circulatie auto in cadrul orasului.

2) Puncte slabe

- Problema existentei pe parcela a unei constructii din caramida in regim de inaltime P si a chioscurilor existente din lemn sau tamplarie PVC ;

3) Oportunitati

- Incadrarea functiunii mixte propuse in caracterul zonei.

4) Pericole

- Gestionarea modului de acces auto si pietonal la parcela din cauza aglomerarii generate de traficul intens pe strada Sever Bocu.
- Crearea unei relationari coerente la aliniamentele existente si integrarea in tesutul existent poate fi problematica din cauza lipsei unei alinieri clare si rectangulare a constructiilor existente.

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir