

Pr. Arh. : S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L.

C.U.I. 25140034, J 35/363/2009

Municipiul Timișoara, județul Timiș

Strada C. Porumbescu, nr. 1

Arh. Dipl. Claudiu Chiciudean

proiect nr. 28/2017

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE**

**CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ S+P+4E+Er -**

**SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII BIROURI, LOCUINȚE  
COLECTIVE, HOTEL**

Beneficiar : JUCAN ANTON și S.C. JUCAN S.R.L.

---

**[ STUDIU DE OPORTUNITATE ]**

**[PLAN URBANISTIC ZONAL -  
CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ  
S+P+4E+ER-SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII  
BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, HOTEL]**

## 01. FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIREA PROIECTULUI :** PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLĂDIRI  
MULTIFUNCȚIONALĂ S+P+4E+Er - SPAȚII COMERCIALE,  
SPAȚII BIROURI , LOCUINȚE COLECTIVE, HOTEL

**FAZA :** DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA  
AVIZULUI DE OPORTUNITATE

**BENEFICIAR :** JUCAN ANTON și S.C. JUCAN S.R.L.

**AMPLASAMENT :** MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
CALEA TORONTALULUI NR. 26  
C. F.424371, CAD. 434371  
STRADA CĂLAN NR. 2B  
C.F.414475, CAD.414475  
JUDEȚ TIMIȘ

**PROIECTANT :** S.C. DISPLAY STATION S.R.L.

S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.

**SEDIU :** STRADA CIPRIAN PORUMBESCU, NR. 1  
TIMIȘOARA, JUDEȚ TIMIȘ  
TEL. 0738 230 811

**TIMIȘOARA 31.07.2019**

## 02. COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT :

ARH. LIGIA BUȘILĂ

ARH. CLAUDIU CHICIUDEAN

### NOTĂ:

*Prezenta documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care a fost în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată total sau parțial, direct sau indirect, în alt scop, fără permisiunea prealabilă a S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. acordată legal.*

Timișoara 31.07.2019

Întocmit: ARH. CHICIUDEAN  
CLAUDIU TEODOR

### 03. BORDEROU

#### ■ PIESE SCRISE

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou
04. Memoriu

#### ■ PIESE DESENATE

- |                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 01. Plan de încadrare           | 01 |
| 02. Plan de situație existent   | 02 |
| 03. Plan de încadrare în P.U.G. | 03 |
| 04. Ridicare topografică        | 04 |
| 05. Foto situația existentă     | 05 |
| 06. Studiu de cvartal           | 06 |
| 07. Situația existentă          | 07 |
| 08. Propunere urbanistică       | 08 |
| 09. Perspectivă propusă         | 09 |
| 10. Perspectivă propusă         | 10 |
| 11. Perspectivă propusă         | 11 |

## 04.

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A OBIECTIVULUI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor JUCAN ANTON și S.C. JUCAN S.R.L., privind obiectul de investiție:

#### ■ DENUMIREA LUCRĂRII

### PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ S+P+4E+ER - SPAȚII COMERCIALE , SPAȚII BIROURI , LOCUINȚE COLECTIVE , HOTEL

#### ■ DESTINAȚIA LUCRĂRII

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private privind dezvoltarea pe cele 2 parcele a unui proiect multifuncțional, care să înglobeze spații comerciale , spații pentru birouri, locuințe și hotel. Structura urbanistică a zonei dovedește lipsa unei clădiri care să poată satisface cerințele multivalente născute din parcursul de dezvoltare, necesitate susținută prin dezvoltarea în cadrul bulevardului a centrului bancar la începutul acestuia , și a unei centru pentru birouri spre finalul acestuia. Între aceste 2 mari puncte de reper se afla o zonă definită prin îngemănarea de locuințe colective, spații comerciale , service și showroom-uri auto, stații pecc, etc.

#### ■ BENEFICIARI : JUCAN ANTON și S.C. JUCAN S.R.L.

#### ■ AMPLASAMENT : Municipiul TIMIȘOARA, Calea Torontalului nr. 26, strada Călan nr. 2B, TIMIȘOARA

### 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### ■ SITUAȚIA EXISTENTĂ

■ REGIMUL JURIDIC - EXISTENT

Regimul juridic al terenurilor este specificat în extrasul de C.F. 424371, CAD. 434371, Municipiul Timișoara, suprafața 333mp, și C.F. 414475, CAD. 414475, Municipiul Timișoara, suprafața 832mp. Terenurile se afla în intravilan.

■ REGIMUL ECONOMIC - EXISTENT

Zona C. Folosința actuală: teren conform extraselor C.F. suprafața = 1165 mp. Destinație conform PUG: zonă de locuințe cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare.

■ REGIMUL TEHNIC - EXISTENT

Regimul tehnic este stipulat în Certificatul de Urbanism nr. 1666 din 13.05.2019 emis de Primăria Municipiului Timișoara și prevede:

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017 - Destinație conform PUG: zonă de locuințe cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare.

Pentru propunerea „Plan Urbanistic Zonal - Construire clădire multifuncțională S+P+4E+Er-SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, HOTEL” conform L. -350/2001 actualizată în 2011 se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii avizului prealabil de oportunitate. Se va respecta legislația în vigoare.

### 3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

#### 3.1. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A IMOBILULUI ȘI A CVARTALULUI

■ REGIMUL JURIDIC - PROPUS

Regimul juridic nu își va schimba încadrarea o dată cu execuția obiectivului.

■ REGIMUL ECONOMIC - PROPUS

Terenul arabil intravilan își va schimba destinația în teren curții construcții.

■ REGIMUL TEHNIC - PROPUS

Regimul tehnic este dat de caracteristicile de intervenție stipulate în :  
**LEGEA 350/2001** - privind autorizarea construcțiilor, republicată  
(modificată și completată)

**LEGEA 10/1995** - privind calitatea în construcții (modificată și completată)

**OMS. 536/1997** - normele de igiena muncii

**ORDINUL 233/2016**

## CODUL CIVIL AL ROMÂNIEI

De asemenea, la elaborarea proiectului și în faza de execuție se vor respecta toate normele, normativele și legislația în vigoare la momentul respectiv.

În cadrul cvartalului și a cvartalelor adiacente au fost identificate următoarele H.C.L. , documentații cu care se realizează coroborarea proiectării urbanistice :

- ◆ H.C.L. 402/2007, modificată prin H.C.L. 380/2008

## ■ DESCRIERE PROPUNERE

### ■ INTRODUCERE

Pe terenul studiat, aflat în proprietatea JUCAN ANTON și S.C. JUCAN S.R.L., se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ S+P+4E+ER - SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, HOTEL. Se pornește astfel de la o schemă funcțională care propune :

- Subsol destinat parcărilor și spațiilor tehnice
- Parter destinat preponderent/total spațiilor comerciale
- Etajele de peste parter (etajele 1, 2, 3, 4 și etajul retras) destinate preponderent locuințelor.

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SUPRAFAȚA TEREN C.F. nr. 424371 : 333 mp

P.O.T. existent: 42,34%

C.U.T. existent: 0,42

Regim de înălțime existent : P

SUPRAFAȚA TEREN C.F. nr. 414475 : 832 mp

P.O.T. existent: 9,72 %

C.U.T. existent: 0,30

Regim de înălțime existent : S+P+1E+M

**SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN : 1165 mp**

### BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

P.O.T. maxim propus = 55%

C.U.T. maxim propus = 3,5

Regim de înălțime propus : S+P+4E+Er

#### **Utilizări admise:**

Funcțiunea predominantă este cea rezidențială colectivă, respectiv locuințe colective. Este admisă amplasarea pe parcelă de funcțiuni complementare locuirii.

#### **Spre Calea Torontalului se vor amplasa în mod obligatoriu funcțiunile complementare.**

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele :

- servicii complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat ;
- dotări de interes public necesare : accese pietonale ; accese carosabile , parcaje , garaje ; spații verzi amenajate , rețele tehnico - edilitare și construcțiile aferente .

#### **Utilizări admise cu condiții:**

Pentru activități cu acces public (comercial, hotel , birouri etc) se admite accesul din direct din profilul stradal, respectiv domeniul public/trotuar.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)

#### **Utilizări interzise:**

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

### **3.2. PROPUNERI PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

În cadrul studiului de oportunitate se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin amplasarea armonioasă a construcțiilor proiectate în cadrul construit existent.

La elaborarea principiilor de sistematizare verticală se iau în considerare următoarele aspecte:

- stabilirea cotelor verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările deja existente ale amplasamentului, precum și cu fondul construit de pe strazile Calea Torontalului și strada Călan;
- înlățimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei care va fi cuprinsă în P.U.Z. va fi fundament de la care se va porni pentru soluția de amplasare a viitoarelor construcții și pentru amenajarea teritoriului.

### **3.3. PROPUNERI PENTRU REGIMUL DE CONSTRUIRE**



Propunerile efectate mai jos sunt în corelare directă cu documentațiile aprobate în zonă și respectând :

- Regulamentul Local de Urbanism
- Codul Civil
- Caracterul urbanistic al străzii
- Orientarea față de punctele cardinale
- Densitatea construcțiilor în zonă

Aliniament :

- față de strada Calea Torontalului, clădirile vor fi amplasate la frontul stradal
- față de strada Călan, clădirile vor fi amplasate la frontul stradal

Regim de înălțime maxim propus : S+P+4E+ER pe colt Calea Torontalului  
S+P+4E in restul parcelei

Procentul maxim de Ocupare al Terenului propus este de : 55%

Coeficientul de Utilizare al Terenului propus este de : 3,5

Zona verde amenajată în incinta parcelei este în procent minim de 20%

Înălțimea maximă la streșină : 20m

Înălțimea maximă la coamă :25m

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin studiul noului P.U.G. al Municipiului Timișoara.

### **3.4. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Se vor realiza lucrări de echipare tehnico-edilitară, constând în :

- Rețea de apă potabilă
- Rețea de canalizare
- Rețea de energie electrică
- Rețea de gaze naturale

Acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuiala investitorului.

## **4. CONCLUZII**

Prin implementarea P.U.Z.-lui se continuă dezvoltarea urbanistică a zonei și se vor trasa liniile directe pentru dezvoltarea urbanistică a cvartalului.

Potentialul urbanistic de dezvoltare a zonei rezidențiale este de tip colectiv și funcțiuni complementare locuirii , și este în concordanță cu :

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ S+P+4E+ER - SPAȚII COMERCIALE,  
SPAȚII BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, HOTEL**  
Beneficiar : JUCAN ANTON și S.C. JUCAN S.R.L.

---

- ◆ reglementările urbanistice ale zonei
- ◆ prevederile urbanistice din P.U.G.
- ◆ tendințele de dezvoltare urbană ale zonei
- ◆ necesitățile actuale ale pieței imobiliare
- ◆ legislația în vigoare

Soluția propusă preia caracteristicile deja specifice ale dezvoltării zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Luând în considerare cele enunțate anterior, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, tehnico-edilitare, rutiere și de mediu, zona rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii se integrează în zonă și este o investiție care este oportună dezvoltării zonei.

Urmare a obținerii Avizului de Oportunitate, se va urma parcursul legal, prin trecerea la întocmirea documentației faza Plan Urbanistic Zonal.

**Timișoara 31.07.2019**

**Întocmit:**

**ARH. LIGIA BUȘILĂ**

**ARH. CHICIUDEAN CLAUDIU TEODOR**