

-PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI
SERVICII PROIECTARE, ELABORARE
SI CONSULTANTA SOFTWARE

Timisoara,b-dul Iosif Bulbuca,

Proiect P/01/2015

Beneficiari: SC BEESPEED AUTOMATIZARI SRL

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: PUZ- CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI SERVICII
PROIECTARE, ELABORARE SI CONSULTANTA
SOFTWARE,

AMPLASAMENT : TIMISOARA, B-dul Iosif Bulbuca, EXTRAS CF
nr.401380 si 401378 Timisoara, nr. topo
8577/1/1/1/1/1/1/1/1/1; 8578/1/1/1/1/2;
8579/1/1/1/2/2 si 8577/1/1/1/1/1/1/1/1/2;
8578/1/1/1/1/2; 8579/1/1/1/2/3

BENEFICIARI: SC BEESPEED AUTOMATIZARI SRL

FAZA: PUZ

PROIECTANT : SC GENIUS LOCCI SRL
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara

NR. PROIECT P/01/2015

SUPRAFATA 1551mp.

COLECTIV DE ELABORARE**SEF PROIECT :**

SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str.Progresului,nr.51
Arh.-urb. Carmen Falniță
Tel.0723524005

RETELE EDILITARE:

SC RAULLY NISTOR SRL
strada Emile Zolla,nr.63,Timisoara
ing. col. Nicolae Nistor

TOPOGRAF:

P.F.A. PLESA SORIN C-TIN
Timisoara,P-ta Sinaia, nr.2

BORDEROU

I. PIESE SCRISE :

1. FOAIE DE CAPAT
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
4. EXTRAS CF nr.401380 si 401378 Timisoara, nr. topo
8577/1/1/1/1/1/1/1/1/1; 8578/1/1/1/1/2; 8579/1/1/1/2/2 si
8577/1/1/1/1/1/1/1/1/2; 8578/1/1/1/1/2; 8579/1/1/1/2/3
5. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 3715 din 21.09.2015
6. MEMORIU JUSTIFICATIV

II. PIESE DESENATE :

PLAN PARCELAR	(SC. 1:500)
PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	(SC. 1:5000)
PLAN SITUATIE EXISTENTA	(SC. 1:1000)
REGLEMENTARI URBANISTICE	(SC. 1:1000)
PROPUNERE DE MOBILARE	(SC. 1:1000)
PROPRIETATEA TERENURILOR	(SC. 1:1000)
PLAN SITUATIE si POZE COLOR	(SC. 1:1000)
VOLUMETRII	
REGLEMENTARI EDILITARE	(SC. 1:600)

Proiect: PUZ- CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI SERVICII PROIECTARE, ELABORARE SI CONSULTANTA SOFTWARE,

Beneficiar: SC BEESPEED AUTOMATIZARI SRL

Amplasament : Municipiul Timisoara, strada Iosif Bulbuca,

MEMORIU JUSTIFICATIV

MEMORIU TEHNIC

I. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

1.1. Solicitari ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor SC BEESPEED AUTOMATIZARI pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de 717 mp și 834mp în total 1551 mp., aflată în proprietatea acestora cu funcțiunea de birouri și servicii.

Suprafața de teren se găsește în intravilanul Timisoarei și este identificată prin C.F. nr.401380 și 401378 Timisoara, nr. topo 8577/1/1/1/1/1/1/1/1; 8578/1/1/1/1/2; 8579/1/1/1/2/2 și 8577/1/1/1/1/1/1/1/2; 8578/1/1/1/1/2; 8579/1/1/1/2/3

Amplasamentul se afla la o artera majora de circulatie din intravilanul orasului Timisoara, respectiv la b-dul Iosif Bulbuca , fara numar postal, identificata prin CF 401380 și 401378

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.

Intocmirea prezentei documentații este necesara pentru elaborarea PUZ conform Certificatului de Urbanism nr.3715 din 21.09.2015 deoarece este instituita interdictie temporara de construire conform reglementarilor RLU aferente PUG Timisoara.

II. SITUATIA EXISTENTA

Terenul are formă regulata și cuprinde doua parcele de 717 și 834mp. tratate unitar cu suprafata de 1551mp.

Pe teren nu exista constructii.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord există teren proprietate privata identificat prin top 8577/1/1/1/1/1/1/1/2;8572/1/1/1/1/2;8579/1/1/1/2/1
- La sud b-dul Iosif Bulbuca
- La est proprietate privata
- La vest drum de servitute al cultului Aletheia.

2.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,

- PUZ - Cladiri de birouri, servicii, locuire aprobat prin HCL 503 /2008

- PUD - Alithea HCL 371/28.09.2010 -Centru Crestin,cu birouri si spatii cazare

- PUZ - Cladiri de birouri, servicii si locuire etapa de informare publica

- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA,SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA

- Noul PUG al Municipiului Timisoara in curs de finalizare

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali

- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali

precum și de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA documentatia prezenta se incadreaza in OBIECTIVUL STRATEGIC NR. 1. CREAREA UNUI MEDIU DE AFACERI ȘI DE INOVARE ATRACTIV ȘI MORAL.

Conform noilor reglementari ale PUG Timisoara terenul se afla in zona

UM3 - Zonă de urbanizare "Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic"

III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Evolutia zonei

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă centrala, la o majora importanta de circulatie si in plina dinamica, avand in vedere documentatiile de urbanism aprobate și in curs de aprobare din zona.

Evolutia urbana a zonei ce a presupus finalizarea b-dului Sudului a deschis oportunitati de dezvoltare a parcelelor aflate in vecinatate.

Operatiunile de amenajare și construire a parcelelor din vecinatate cu constructii impunatoare din punct de vedere al inaltimei, reamenajarea parcelei apartinand cultului Aletheia și amenajarea drumului de servitute vecin parcelei noastre, dorinta beneficiarilor pentru realizarea unei cladiri de birouri, servicii au contribuit major la prezenta documentatie.

Din analiza situatiei existente și din studiile urbanistice propuse déjà aprobate se pot preciza următoarele :

Pe terenul studiat se dorește conform temei de proiect realizarea unei cladiri de birouri, servicii de proiectare conform specificului beneficiarilor ce corespunde reglementărilor

urbanistice propuse prin documentatiile urbanistice si de amenajarea teritoriului superioare aprobate sau in curs de aprobare.

3.2. Elemente ale cadrului natural

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

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala.

3.3. Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului.

Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\sigma = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin :

temperatura aerului:

- media lunara maxima: + 21-22 oC in iulie, august

- media lunara minima: - 1-2 oC in ianuarie

- maxima absoluta: + 40 oC in 16.08.1952

- minima absoluta: - 29,2 oC in 13.02.1935

precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm

- media anuala: 600-700mm

- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915

vantul: directii predominante: Nord-Sud 16% si Est-Vest 13%

IV. SITUATIA PROPUSA

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia ,dorinta beneficiarului si conditiile impuse prin Avizul de Oportunitate nr. 20/06.08.2015 documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea functională propusă de birouri si servicii de colnsultanta software.

Beneficiarul doreste să construiască o cladire de birouri si servicii de clasa cat mai inalta cu un regim de inaltime 3S+P+6E+Er.

Avand in vedere legislatia in domeniu de proiectare a cladirilor de birouri si servicii de aceasta categorie si indeplinirea tuturor normelor de proiectare/ fiecare nivel * nu poate construi decat 5 etaje si un etaj retras, astfel conform normelor de proiectare cladirii cu aceasta destinatie

Suprafata propusa la nivelul parterului va fi de 534mp.

Suprafata totala construita la sol = 731mp.

POT propus = 47%

CUT propus = 2,4

H cornisa = 25,5m.

H propus = 3S+P+5E+Er

Retragerile la nivelul parterului vor fi de 10m fata de latura din spate a parcelei, la 6m distanta fata de latura de est, si la 3m distanta fata de latura vestica la 6m fata de aliniament. Etajele 1, 2, 3 si 4 vor iesi in consola la maxim 2m fata de aliniament.

Parterul va fi prevazut cu spatii de conferinte si sali de sedinte, cu amenajari de spatii verzi compacte in fascia non edificandi ce se deschide la b-dul Iosif Bulbuca. Etajele vor fi pentru birouri si servicii, vor avea lifturi si scari pentru angajati, zona wc uri, zona de birouri propriu-zise, zone de oficiu, spatii comune.

Zona etajului retras va avea pe langa zona de servicii si zone cu terase cu posibilitatea de amenajare de baruri si spatii de recreere pentru angajati.

Pentru o buna integrare a cladirii intre cladirile de inalta tehnologie s-a prevazut ca noua cladire de birouri sa fie proiectata ca si cladire inteligenta, cu sisteme automatizate de programare a iluminatului interior si exterior, a inchiderilor, a sistemelor de protectie.

Accesibilitatea in interiorul cladirii va fi asigurata prin intermediul lifturilor rapide(lifturi cu perioada de asteptare sub 30 secunde), a scarilor de acces , scarilor de serviciu, compactate intr-un nucleu central la nivelul fiecarui cat.

Pentru accesibilitate pe parcelele tratate unitar se propune un acces de 5,5m din b-dul Iosif Bulbuca, la 6,14m fata de limita estica a parcelelor. Accesul pe parcele s-a prevazut pe latura de est pentru a-l indeparta de intersectia majora intre cele doua artere de categoria I si anume intre b-dul Sudului si b-dul Iosif Bulbuca.

Accesul auto pe parcele este propus pe directia celor doua rampe de acces cu panta maxima de 12%. la 6m distanta si in legatura cu zona de parcare organizate la nivelul terenului in spate. Rampele duc in cele 3 subsoluri ce vor asigura necesarul de locuri de parcare si spatii tehnice. Parcarile necesare zonei de birouri si servicii sunt in numar de 53 locuri, calcul facut conform Anexei nr. 2 aferenta RLU noul PUG al Municipiului Timisoara necesarul de parcare estimat pentru functiunea de birouri/servicii este de 1loc/90mp. deci de 48locuri, plus un spor la 101 angajati de 25%. Totalul amenajat este de 28 locuri de parcare pe fiecare subsol, in total 84 locuri parcare asigurate in subteran si 6 locuri asigurate suprateran

NORMATIV din 22 iunie 2011 pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor de ventilare si climatizare", indicativ I5-2010,

Standardele BOMA (Building Owners and Managers Association),si GNA

Spatiu verde amenajat pe parcele este de 20%, conform RGU si RLU aferent noului PUG al Municipiului Timisoara.

Zona studiată cuprinde si vecinatatile parcelei, de la b-dul sudului, la strada Cernei si de la b-dul Iosif Bulbuca la strada Cernei.

Bilant teritorial			
Nr.	Funcțiuni	%	mp.
1.	Zona construibilă	810	52,2
2.	Spatii verzi amenajate	310,2	20
3.	Alei auto si pietonale	430,8	27,8
4.	⊙ TOTAL	1551	100

Astfel avand in vedere ca parcele sunt situate la intersectia dintre doua strazi, o artera majora si una secundara indicatorii urbanistici propusi pentru zona de birouri, servicii si consultanta software vor fi

POT = 50%

CUT = 2,4

H = 3S+P+6E+Er

H maxim cornisa = 25,5m.,

Suprafata maxima construabila este de 775,5mp.

Suprafata maxima desfasurata propusa = 3722,4mp.

Zona de subsoluri se va intinde pe toata suprafata terenului si vor avea destinatia de parcare si spatii anexe.

Astfel s-a reglementat suprafata de 1551mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

1. Accesul la teren din b-dul Iosif Bulbuca
2. Zona de construcții cu funcțiunea de birouri si servicii
3. Zona cai de circulatie - compusa din circulatii auto, pietonale, parcuri autoturisme
4. Zona verde – amenajata in fascia nonedificandi din fata parcelelor pe latimea de 6m.retrasa de la aliniament si in zonele perimetrare constructiei.

V. ECHIPAREA EDILITARA

Zona analizata in P.U.Z. va fi insotita de proiectele de infrastructura edilitara necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul

proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timisoara.

In prezent, zona este bine deservita de utilitati: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe b-dul Iosif Bulbuca

Pentru deservirea edilitara a constructiilor propuse prin prezenta documentatie, se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnicoedilitar:

- racordarea la reseaua publica de apa/ canal, existenta pe b-dul Iosif Bulbuca cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a orasului, retea existenta pe b-dul Iosif Bulbuca
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic;

Intocmit:
urb. Carmen Falnița