

radu botis birou individual de arhitectura

Timișoara, Gh. Doja nr.5 ap.2; tel. 0723 53 86 87; T.N.A.4219; R.U.R.D3,Dz0

PLAN URBANISTIC ZONAL  
Locuințe colective S+P+3E, Parcaje și  
Funcțiuni Complementare,  
Timișoara, str. Stuparilor nr.6

# radu botis birou individual de arhitectura

Timișoara, Gh. Doja nr.5 ap.2; tel. 0723 53 86 87; T.N.A.4219; R.U.R.D3,Dz0

## FOAIE DE GARDĂ

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL** Locuințe colective S+P+3E, Parcaje și Funcțiuni Complementare Timișoara, str. Stuparilor nr.6

Beneficiar: Heubach Invest Gmbh & Co KG Grossgmain, Sucursala Bucuresti, Str. Sf. Voievozi, nr. 20-22, sector 1, Bucuresti

Faza de proiectare: obținere avize

Proiectant general: **s.c. ADN Birou de Arhitectură s.r.l.**  
București, Intrarea Ion Voicu nr. 3, tel.+4.0726.333.865

Proiectant urbanism: **Radu Botiș Birou Individual de Arhitectură**, Timișoara, str. Gh. Doja nr. 5, ap. 2, tel: 40.723.53.86.87



Proiect: nr. **250/2017**

Data predării: **mai 2017**

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

#### Memoriu justificativ

1. Introducere
2. Descrierea situației existen
3. Prevederile documenta
4. Soluții propuse
5. Concluzii și măsuri în continuare

### PIESE DESENATE

#### Planșe de urbanism

1. U.01 Situația existentă
2. U.02 Reglementări urbanistice
3. U.03 Propunere orientativă de mobilare
4. U.04 Perspective

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal Locuințe colective S+P+3e, parcaje și funcțiuni complementare;

Beneficiar: Heubach Invest Gmbh & Co KG Grossgmain, Sucursala Bucuresti;

Amplasament: Timișoara, str. Stuparilor nr. 6;

Proiectant general: s.c. ADN Birou de Arhitectură s.r.l., București, Intrarea Ion Voicu nr. 3, tel.+4.0726.333.865

Proiectant de specialitate Urbanism: Radu Botiș Birou Individual de Arhitectură, Timișoara, str. Gh. Doja nr. 5, ap. 2, tel: 40.723.53.86.87

Nr. proiect: 250/2017

Faza de proiectare: Aviz de începere

Obiectul lucrării: Edificarea unei zone mixte - locuire colectivă, funcțiuni complementare locuirii, circulații interioare, parcaje.

#### 1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea documentației de urbanism s-au folosit următoarele:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3 în curs de elaborare;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr.165/16.01.2017, eliberat de PMT.

### 2. DESCRIEREA SITUAȚIEI

#### 2.1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul ce face obiectul acestui proiect este situat în UTR24, zona central-nordică a municipiului Timișoara, ocupînd mijlocul unui cvartal situat între străzile Aristide Demetriade (sud-est), Stuparilor (vest), Albinelor (nord-vest) și Foișor (nord-est).

Dintre obiectivele cunoscute în proximitatea amplasamentului, amintim:

- Gara de Est, aflată la aprox.100 m sud;
- Cimitirul Stuparilor, aflat la aprox.100 m nord;
- Hotelul-restaurant Larissa, situat la aprox. 150 m vest.

Amplasamentul care face obiectul PUZ-ului este înconjurat cu parcele de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara - în curs de elaborare - întregul cvartal în care terenul studiat este inclus face parte dintr-o zonă mai amplă de funcțiuni mixte - locuințe și comerț.

## 2.2 EVOLUȚIA ISTORICĂ

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat în cartierul Calea Lipovei, fost cartier muncitoresc pînă în anii '90, cu o densitate mare de locuitori și slab cotate pe piața imobiliară. Deși cu blocuri nou construite și apartamente relativ mari, zona nu se încadra printre preferințele timișorenilor. Totuși, zona a devenit din ce în ce mai căutată în ultimii ani, datorită poziționării sale în cadrul orașului: relativ aproape de centru, de mall și de alte facilități.

## 2.3. CADRUL NATURAL

Timișoara face parte din Câmpia Banato-Crișană, subunitatea Câmpia de interfluviu Timiș-Bega (Câmpia Timișoarei) ce apare ca o suprafață relativ plană și monotonă. Zona studiată se încadrează în caracteristicile generale specifice municipiului. Terenul în discuție este relativ plat, fără pericol de băltire sau de alunecări de teren.

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, cu influențe submediteraneene. Clima este marcată de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice. Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative.

Temperatura medie anuală este de 10,6°C, luna cea mai caldă fiind iulie (21,1°C), rezultând o amplitudine termică medie de 22,7°C. Din punct de vedere practic, numărul zilelor cu temperaturi favorabile dezvoltării optime a culturilor, adică cele care au medii de peste 15°C, este de 143/an, cuprinse între 7 mai și 26 septembrie.

## 2.4. ASPECTE DE MEDIU

Pe amplasamentul în discuție nu există vegetație semnificativă sau arbori de orice fel.

### RELAȚIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

Nu există în proximitatea imediată a amplasamentului elemente semnificative ale cadrului natural, demne de a fi luate în seamă și care să influențeze în orice fel soluția de urbanism.

Totuși, spațiul verde ce se prevede în interiorul suprafeței studiate va fi astfel amplasat încît să aibe vizibilitate maximă și să confere astfel un confort psihologic sporit viitorilor locuitori.

### EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D" echivalența în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este  $K_s=0,16$  și perioada de colt  $T_c=1$  sec.

Zona studiată este aproximativ plană și orizontală, stabilitatea generală fiind asigurată. Nu se cunosc antecedente care să fi dus la modificarea stratificației naturale a terenului. Singura amenințare naturală o reprezintă inundațiile, fenomen datorat tocmai planeității reliefului din această zonă.

### DEȘEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul.

### DEȘEURI DIN DEMOLĂRI

Construcțiile existente, actualmente în paragină, care există pe teren au servit activitatea de autobază - activitate care nu se mai regăsește în prevederile noului PUG pentru zona în discuție. Se impune demolarea clădirilor existente (hale - în suprafață totală de 962mp) și se vor lua măsurile necesare de transport și depozitare a deșeurilor rezultate, conform legislației în vigoare.

## EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Conform Listei Monumentelor Istorice (2015) nu există monumente istorice pe terenul studiat și nu există monumente a căror zonă de protecție să se extindă peste terenul studiat.

## EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

## 2.5. REȚELE URBANE

### REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Situat în apropierea Gării de Est, terenul are acces facil la infrastructura de transport public care o deservește pe aceasta. Astfel, cele mai apropiate linii de transport în comun sunt E2 (autobus expres) și A40 (autobus), ce trec pe strada Aristide Demetriade și au cea mai apropiată stație la aprox.150 m de amplasament.

### REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE

În proximitatea amplasamentului există strada Aristide Demetriade, singura de categoria I, celelalte străzi (Stuparilor, Albinelor și Foișor) fiind de categoria a III-a.

### REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Zona studiată este deservită suficient de instituții de învățământ preșcolar, școlar și liceal, nevoile zonei fiind satisfăcute.

### REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

Strada Divizia 9 Cavalerie, aflată la aprox. 300m de amplasament, adăpostește o serie de spații comerciale de toate categoriile - de la magazine de tip mall (Terra, Kappa, Galeria 1) până la cele mai mici, de tipul ABC-urilor de cartier. Relația de proximitate a amplasamentului cu centrul comercial Iulius Mall, aflat la 1.5km, face locația extrem de atractivă pentru viitorii săi locuitori.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Vor fi detaliate la o etapă ulterioară.

## 3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

### 3.1. PREVEDERI ALE PUG-ULUI APROBAT

Conform PUG aprobat prin HCL 157/28.05.2002, terenul face parte dintr-o zonă de depozitare/prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Terenurile adiacente fac parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime de maxim P+2E.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI ÎN CURS DE APROBARE

Conform PUG-ului în curs de aprobare (varianta a III-a), terenul face parte dintr-o zonă mai amplă de Funcțiuni mixte - locuințe și servicii/comerț. Pentru zona studiată, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului, prevede următoarele:

- a) Zonă de Funcțiuni mixte - **locuințe și servicii/comerț;**
- b) **Intervențiile** vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele **vor fi reglementate în mod obligatoriu prin PUD** și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

- c) **Se recomandă elaborarea de PUZ** pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.
- d) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
- e) Funcțiuni:
- locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
  - Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
  - La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
- f) Retrageri:
- În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.
  - **Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei** opuse celei ce include un calcan, **cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii**, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, **dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.**
  - În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
  - **Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor**, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin de 6 m.**
  - În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.
  - În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, **între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m** (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- g) regim de înălțime: Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative: pentru clădirile comune **înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+4+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
- h) spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- i) POT:
- P.O.T. Maxim = 40%

- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- Pentru parcelele de colț: POT maxim =50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%
- În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT.

j) CUT:

- C.U.T. Maxim = 2,1
- Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,4

### 3.3. PREVEDERI ALE ALTOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Conform PUZ Ion Ionescu de la Brad, aprobat prin HCL186/2003, terenul face parte din Zona unităților industriale existente, teren afectat de zona de protecție CFR.

### 3.4. PREVEDERI ALE CERTIFICATULUI DE URBANISM

În vederea demarării proiectului, la cererea beneficiarului, s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 165/16.01.2017. Acesta prevede elaborarea unui PUZ Locuințe colective, parcaje și funcțiuni complementare, în regim S+P+4E", deoarece funcțiunea solicitată nu se înscrie în prevederile PUZ Ion Ionescu de la Brad, aprobat prin HCL186/2003.

### 3.5. PREVEDERI ALE AVIZULUI DE OPORTUNITATE

În vederea elaborării proiectului, la cererea beneficiarului, s-a eliberat Avizul de Oportunitate nr. 22/14.07.2017. Acesta reia specificațiile Certificatului de Urbanism nr. 165/16.01.2017, eliberat anterior, dar limitează regimul maxim de înălțime la P+3E și cere întocmirea unui studiu de însorire.

## 4. SOLUȚII PROPUSE

### 4.1. DESCRIEREA URBANISTICĂ A SOLUȚIEI

Funcțiunea propusă - Locuințe colective, parcaje și funcțiuni complementare în regim S+P+3E - vine în continuarea prevederilor PUG-ului în curs de elaborare și, în același timp, rezolvă conflictul actual dintre funcțiunile existente: niște depozite în paragină pe terenul studiat, respectiv locuințe și funcțiuni complementare locuirii pe terenurile adiacente.

Terenul luat în studiu, în suprafață de 7135mp, ocupă partea centrală a unui cvartal de locuințe, cvartal (în suprafață totală de 2.17ha) cuprins între str. Aristide Demetriade (sud-est), Stuparilor (vest), Albinelor (nord-vest) și Foișor (nord-est). Terenul are o formă neregulată, ce se înscrie într-un dreptunghi de aprox. 100m x 80m. Adiacent acestui dreptunghi, terenul se lungeste spre vest, până la str. Stuparilor, făcând astfel posibil accesul rutier și pietonal.

Ansamblul propus va cuprinde locuințe colective, funcțiuni complementare locuirii, parcaje, circulații interioare și spații verzi.

Principiul care a stat la baza concepției a fost maximizarea utilizării terenului, păstrînd totuși un grad sporit de confort pentru viitorii utilizatori și nederanjînd vecinii. Retragerile minime de la limitele de proprietate sunt de 4.50m (chiar 5.00m).



În interiorul parcelei, s-a urmărit asigurarea unei bune iluminări naturale, prin maximizarea distanțelor dintre clădiri și amplasarea (în cadrul partiului arhitectural) a spațiilor de servicii (băi, spații tehnice, coridoare, etc) pe laturile cele mai apropiate a două clădiri învecinate.

Pentru a se crea intimitate, o mare parte a zonelor verzi sunt poziționate pe conturul parcelei, pentru a crea o zonă tampon față de vecini.

Pentru a nu schimba scara fondului construit - case individuale de pînă la P+2E, hmax.10-12m - s-a preferat adoptarea unei soluții fragmentate, cu mai multe corpuri individuale de clădire, în locul unei structuri masive, monobloc.

#### 4.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI ȘI INDICI URBANISTICI

Clădirile propuse vor ocupa centru cvartalului cuprins între str. Aristide Demetriade (sud-est), Stuparilor (vest), Albinelor (nord-vest) și Foișor (nord-est) și se vor retrage cu minim 4.50m față de limitele de proprietate, după cum prevede Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului în curs de elaborare. Regimul de înălțime propus, de S+3E, se încadrează, de asemenea în prevederile PUG-ului. Soluțiile de arhitectură, ce se vor detalia în fazele următoare de proiectare, se vor încadra în limitele stabilite de PUG, adică un POT maxim de 40% și un CUT maxim de 2.

#### 4.3. DEZVOLTAREA POTENȚIALULUI CADRULUI NATURAL

După cum am precizat deja în cadrul memoriului, pe amplasament nu există vegetație semnificativă, demnă de a fi pusă în valoare, sau arbori de orice fel. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie. Se recomandă plantarea unui arbore sau arbust pentru fiecare 150mp de teren.

#### 4.4. DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Avîndu-se în vedere dimensiunea investiției (aprox. 100 de apartamente, respectiv un aport de 350 de noi locuitori) considerăm oportună prevederea unor spații destinate funcțiunilor complementare locuirii, precum magazine de cartier, servicii, alimentație publică, birouri - toate de mici dimensiuni, pentru a nu altera caracterul preponderent rezidențial al zonei - funcțiuni destinate în primul rînd locuitorilor complexului, dar nu exclusiv acestora.

#### 4.5. CONFIGURAREA CĂILOR INTERIOARE DE CIRCULAȚIE, PARCAJE

Accesul auto și cel pietonal se realizează din str. Stuparilor, prin remodelarea accesului actual. Dimensiunea minimă a degajamentelor destinate circulației auto din interiorul ansamblului va fi de 5.50m, pentru sens dublu de circulație, o bandă pe sens. Se va avea în vedere asigurarea accesului autospecialelor de intervenție, prin intermediul circulațiilor auto și, la nevoie, peste circulațiile pietonale și peste spațiile verzi, acolo unde se impune. Se va asigura accesul mașinilor de aprovizionare pentru spațiile destinate funcțiunilor complementare.

Numărul total al locurilor de parcare va respecta normele în vigoare. Se recomandă ca grupurile de parcuri să fie despărțite prin spații verzi de minim 2,00 m x 2,00 m, plantate.

#### 4.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

##### ALIMENTARE CU APĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

##### CANALIZARE MENAJERĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

##### CANALIZARE PLUVIALĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

#### GAZE NATURALE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

#### INSTALAȚII TERMICE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

#### 4.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Datorită conformației terenului, cu acces direct din str. Stuparilor, nu există circulații propuse care să urmeze a fi cedate domeniului public. Rețelele edilitare - de la racordul stradal pînă la utilizator - vor rămîne în proprietatea beneficiarului.

#### 5. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General - în curs de elaborare - eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții cît mai normale a funcțiunii principale: locuirea.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La elaborarea PUZ-ului se va avea în vedere:

- integrarea ansamblului în țesutul urban;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pînă în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

elaborat,

specialist RUR,  
arh. Radu BOTIȘ

