



## FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI: PUZ LOCUINTE SI SERVICII

FAZA : PUZ

BENEFICIAR : S.C. Oglinda S.A.

AMPLASAMENT: TIMISOARA, P-ta Bisercii nr. 7, CF: 427738, nr topo 9945,  
S: 2387mp

PROIECTANT GENERAL : PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura

PROIECT NR. : 40 /09/2017

DATA ELABORARII: mai 2018





## MEMORIU DE PREZENTARE - ARHITECTURA

### CAPITOLUL I - DATE GENERALE SI DE RECUNOASTERE A LUCRARI

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

Denumirea proiectului:	PUZ LOCUINTE SI SERVICII		
Amplasament:	Timisoara		
Beneficiar	S.C. OGLINDA S.A.	CF: 427738, nr topo 9945	2387mp
Proiectant general:	PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura		
Numar proiect:	40 / 2017		
Faza de proiectare:	PUZ		
Data:	mai 2018		

#### METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

Documentatia este intocmita conform ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privin calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, Codul Civil, PUG Timisoara, Certificatul de Urbanism nr. 2265 din 23.05.2017 prelungit si Avizului de Oportunitate nr. 50 din 14.12.20017 emise de Primaria Municipiului Timisoara.

#### 1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unui teren situat in cartierul Elisabetin din Timisoara, in suprafata de 2.387 mp teren in intravilan, aflat in proprietate privata. Lucrarea prezenta se executa la comanda beneficiarului, in baza Contractului nr. 37/12.06.2017 si in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea unui PUZ in zona.

Prin acest PUZ se doreste sa se schimbe functiunea terenului din zona de unitati industriale in zona mixta – locuinte si servicii, conform directiei data de noul PUG al municipiului Timisoara, aflat in etapa de aprobare, in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

##### BAZA PROIECTARII

Lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului: - P.U.G. Municipiul Timisoara

Consultari cu factori de decizie - Primaria Municipiului Timisoara

### CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL:

##### REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se afla in intravilan, aflat in proprietate S.C. OGLINDA S.A.

Suprafata totala teren = 2.387mp.

##### REGIMUL ECONOMIC

Teren curti constructii, zona unitatati industriale conform PUG



## 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Conform PUD aprobat prin HCL 97/1998 preluat de PUG, terenul studiat se afla in zona de unitati industriale existente, unde isi desfasoara activitatea S.C Oglinda S.A. Terenul se afla in zona partiala de protectie a monumentelor istorice, fiind amplasat in cartierul rezidential Elisabetin. Cele mai notabile interventii in zona cu implicatii directe asupra parcelei studiate sunt: Hotel Perla, Hotel Reghina, Lotus residence

## 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studziata este amplasata in zona centrala a municipiului Timisoara

Limite:

- N: Piata Bisericii
- E: Biserica Ortodoxa, zona locuinte
- S: zona locuinte
- V: zona locuinte

Acces:

- Pe latura de N, str. Profesor George Dragomir

## 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Pe terenul in discutie se afla cladiri de birouri si hale destinate productiei. **Explozia investitiilor din ultimii ani, precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitarilor de unitati de locuit si servicii in zona.**

### 2.3.1. CLIMA

Zona Municipiului Timisoara se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre – temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate astfel:

- primaverile sunt timpurii si adesea capricioase;
- verile uscate si lungi;
- toamne lungi, cu temperaturi constante;
- ierni blande si scurte.

### 2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATERICA A ZONEI

- temperatura medie multianuala a aerului 8,8°C;
- data medie a primului inghet – 11 octombrie;
- numarul mediu al zilelor tropicale (Tmax >30°C) – 8 zile pe an;
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor – 660 mm / an;
- durata medie de stralucire a soarelui - 1924 ore / an;
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare – 28 zile / an;
- numarul mediu al zilelor cu bruma – 25 zile /an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate sa apara fenomenul de inversiune atmosferica.

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studziata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona studziata se realizeaza pe str. Profesor George Dragomir

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul in discutie se afla cladiri de birouri si hale destinate productiei. **Explozia investitiilor din ultimii ani, precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitarilor de unitati de locuit si servicii in zona.** Conform prevederilor noului P.U.G. al Municipiul Timisoara aflat in aprobare se prevede zona mixta – locuinte si servicii pe parcela

## PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este in prezent cea de unitati industriale.



- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Conform prevederilor noului P.U.G. al Municipiului Timisoara aflat in aprobare se prevede zona mixta – locuinte si servicii pe parcela.

- **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Terenul are suprafata de 2.387mp din care 1.641mp este ocupat de constructii. POT: 68,8% .

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Pe teren exista cladiri de birouri si hale metalice de productie. Ca si aspect exterior, nu se incadreaza cu functiunea predominant rezidentiala a zonei

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Zona studiata este o zona rezidentiala coerenta, cu toate serviciile necesare bunei functionarii. Exista scoli, biserici, spitale, unitati de cazare, de comert, etc

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

In zona exista doua parcuri: P-ta Crucii si P-ta Bisericii

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu este cazul.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

funcționale:

- zona industrială într-un cartier rezidențial în țesut istoric
- regim mic de înălțime față de tendința din zonă

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Terenul este bransat la toate utilitatile

- **Alimentarea cu apa și canalizare**

Terenul este bransat la rețeaua orașului

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Terenul este bransat la rețeaua orașului

- **Alimentarea cu energie electrică**

Terenul este bransat la rețeaua orașului

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

In acest moment unitatile industriale din zona pot constitui surse de poluare fonica si pot genera trafic suplimentar in zona rezidentiala

Investitia propusa respecta cerintele si normativele din medicina muncii, iluminat, protectie fonica si echipare sanitara. Functiunile propuse nu presupun masuri deosebite de salubritate. Asigurarea curateniei si evacuarea deseurilor menajere cade in sarcina beneficiarilor. Deseurile menajere se vor colecta in europubele iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract incheiat de beneficiari cu serviciul de salubritate. Nu vor exista platforme de depozitare la nivelul terenului, in zone publice.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuire și funcțiilor complementare adaptate la configurația terenului asigurarea necesarului de spații verzi;
- eliminarea unităților industriale din zona rezidențială centrală



## CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### 3.1.1. RIDICARE TOPOGRAFICA

In vederea realizarii proiectului „PUZ locuinte si servicii” a fost realizata o ridicare topografica ce a avut ca scop determinarea delimitarii exacte a amplasamentului, pozitia drumurilor de exploatare existente cat si a terenurilor vecine

#### 3.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat.

#### 3.1.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

##### Protectia calitatii apelor

Zona va fi bransata la sistemul centralizat de alimentarea cu apa al Municipiului Timisoara.

##### Protectia calitatii aerului

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru parcelele nou propuse, va fi asigurata de centrale termice proprii fiecarei constructii.

Centralele termice vor functiona cu gaz metan sau cu nergie electrica si panouri fotovoltaice si vor fi amplasate in incaperi special destinate, cu suprafete vitrate si cos de fum corespunzatoare. Singura sursa potentiala de poluare a aerului in zona studiata, este emisa de gazele de ardere de la aceste centrale termice.

Functionarea centralelor va asigura un nivel al admisiilor mult sub limitele din Ord. 462/93 al MAPPM si STAS 1257/87, pentru conditiile de calitate a aerului din zonele protejate.

##### Protectia solului si subsolului

Funciunea propusa nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau ale subsolului.

##### Gospodarirea deseurilor

Executia lucrarilor se va face de catre antreprenori specializati si autorizati pentru acest gen de lucrari.

Materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai pe masura punerii in opera. In timpul lucrarilor de realizare a constructiilor, muncitorii vor fi instruiti sa vegeze asupra factorilor de mediu.

Deseurile ramase din timpul constructiilor vor fi evacuate inainte de predarea lucrarilor, la groapa de gunoi a localitatii.

##### Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

### 3.2. PREVEDERI PUG

Conform prevederilor noului P.U.G. al Municipiul Timisoara aflat in aprobare, pe parcela se prevede zona mixta – locuinte si servicii.

### 3.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat apartine cimpiei joase Timis-Bega caracterizata in mod defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitatii. Structura geologica superficiala este specifica luncii riului Timis care in zona se prezinta ca un adevarat ses aluvionar, in care formatiunile argiloase se intrepatrund cu cele nisipoase si pietrisuri cu extindere pina la adincimi de cca 100 m. Fundamentul cristalin –granitic se afla la circa 1400-1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-92 incadreaza amplasamentul studiat intr-o zona de calcul de tip "E" pentru care coeficientului seismic  $K_S = 0,12$  iar perioada de colt  $T_c = 0,7s$ .

Adincimea de inghet, in conformitate cu STAS 6054-77 este egala cu 0,70 m.

Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate si a retelei de canalizare pluviala, spre canalizarea existenta.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

Se pastreaza accesul existent pe parcela.

Parcarile se vor realiza pe parcela si subteran



### 3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### PROPUNERI DE AMPLASAMENT, ORGANIZARE URBANISTIC ARITECTURALA

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- încadrarea în zona de locuințe și servicii existentă;
- asigurarea accesului în zona studiată corelat cu celelalte documentații de urbanism din zonă;

	EXISTENT		PROPUS	
<b>FUNCTIONE</b>	zona unitati industriale		locuinte colective si servicii	
<b>BILANT TERITORIAL</b>	mp	%	mp	%
Zona reglementata	2387	100	2387	100
Zona unitati industriale	1642	68,8	0	0
Zona locuinte colective si servicii	0	0	1193	50
Carosabil, trotuare, parcar	745	31,2	597	25
Zona verde	0	0	597	25
<b>REGIM DE INALTIME</b>	P+1		S+P+3E+M/Er	
<b>INDICI URBANISTICI</b>				
POT	68,8%		50%	
CUT	0,9		2,5	

Intocmit:  
Arh. Radu Puica  
Arh. Alideia Catinca Suci