



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 2020



BORDEROU VOLUM

A. PARTE SCRISA

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU VOLUM
3. LISTA DE RESPONSABILITATI
4. MEMORIU TEHNICA
5. REGLEMENTARI URBANISTICE

B. PARTE DESENATA

1.	INCADRARE PUG APROBAT SI PROPUȘ
2.	STUDIU CVARTAL - REGIM DE INALTIME
3.	STUDIU CVARTAL - PROFILE STRADALE - existent
4.	STUDIU CVARTAL - PROFILE STRADALE - propus
5.	STUDIU CVARTAL - PROFILE STRADALE - propus
6.	FOTOGRAFII
7.	SITUATIA EXISTENTA
8.	REGLEMENTARI URBANISTICE
9.	PROPUNERE MOBILARE
10.	CIRCULATIA PROPRIETATII TERENURILOR
11.	PERSPECTIVE
12.	STUDIU DE INSORIRE SOLSTITIU DE IARNA



Intocmit:
Arh. Radu Puica
Arh. Alideia Catinca Suciu



LISTA DE RESPONSABILITATI

Sef proiect:
Puica Radu Birou Individual de Arhitectura
Arh Radu puica



Urbanism:
Arh. Alideia Catinca Suci



Edilitare:

Apa, gaz, canalizare:
SC Marpro Instal SRL
Ing Bondar Tiberiu



Electrice:
SC Ramsi Proinstal SRL
Ing Petrica Florin



Studiu Geotehnic:
PFA Hilohi Victor
Ing. Hilohi Victor



Drumuri:
SC Newdraft SRL
Ing. Andrei Szabo





MEMORIU TEHNIC

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 2020		

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, Certificatul de Urbanism nr. 243 din 10.02.2020 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, curti constructii cu constructii, 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 Avizului de Oportunitate si Certificatului de Urbanism emise de Primaria Municipiului Timisoara, 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, parcela cu functiune de industrie existenta, conform PUG, UTR 46, subzona LM

**REGIM TEHNIC:**

Conform PUD aprobat prin HCL nr. 97/1998 „Piața Bălcescu” preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 - UTR 16 preluată de UTR 46 - zona unităților industriale existente; teren afectat parțial de zona de protecție a monumentelor istorice.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Conform PUD aprobat prin HCL 97/1998 preluat de PUG, parcela cu funcțiune de industrie existentă, unde își desfășoară activitatea S.C Oglinda S.A. Terenul se află în zona parțială de protecție a monumentelor istorice, fiind amplasat în cartierul rezidențial Elisabetin. Cele mai notabile intervenții în zona cu implicații directe asupra parcelei studiate sunt: Hotel Perla, Hotel Reghina, Lotus residence

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în zona centrală a municipiului Timisoara

Limite:

- N: Piața Bisericii
- E: Biserica Ortodoxă, zona locuinte
- S: zona locuinte
- V: zona locuinte

Acces:

- Pe latura de N, str. Protopop George Dragomir

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Pe terenul în discuție se afla clădiri de birouri și hale destinate producției. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de unități de locuit și servicii în zona.

2.3.1. CLIMA

Zona Municipiului Timisoara se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre – temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

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

2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATERICA A ZONEI

- temperatura medie multianuală a aerului 8,8°C;
- data medie a primului îngheț – 11 octombrie;
- numărul mediu al zilelor tropicale ($T_{max} > 30^{\circ}\text{C}$) – 8 zile pe an;
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor – 660 mm / an;
- durata medie de strălucire a soarelui - 1924 ore / an;
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare – 28 zile / an;
- numărul mediu al zilelor cu brumă – 25 zile / an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate să apară fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp la 21.06 și 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

2.4. CIRCULATIA

Accesul în zona studiată se realizează pe str. Protopop George Dragomir

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul în discuție se afla clădiri de birouri și hale destinate producției. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de unități de locuit și servicii pe cvartalul studiat.



PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Parcela are funcțiunea de unitati industriale.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

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

- **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 funcțiunea predominant rezidentiala a zonei

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

Zona studiata este o zona rezidentiala coerenta, cu centru de cartier bine conturat care cuprinde scoala, liceu, biserica.

- **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:

- funcțiunea de industrie existenta doar pe parcela

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Terenul este bransat la toate utilitatile

- **Alimentarea cu apa și canalizare**

Terenul este bransat la rețeaua orasului, conform aviz Aquatim

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Terenul este bransat la rețeaua orasului, conform aviz Delgaz

- **Alimentarea cu energie electrică**

Terenul este bransat la rețeaua orasului, conform aviz E-distributie

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Activitatea principala ce se desfasoara in incinta propusa spre reconversie functionala este prelucrarea sticlei: slefuire, gaurire, matizare, topire.

In acest moment funcțiunea existenta este incompatibila cu zona de locuinte din vecinatate.

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

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 si funcțiunilor complementare adaptate la configurația terenului asigurarea necesarului de spații verzi;
- eliminarea funcțiunii industriale din zona rezidentiala centrala
- necesitatea pastrarii pe cat de mult posibil a intimitatii vecinatatilor

**CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE****3.1.1. RIDICARE TOPOGRAFICA**

În vederea realizării proiectului „**PUZ locuințe și servicii**” a fost realizată o ridicare topografică ce a avut ca scop determinarea delimitării exacte a amplasamentului, poziția drumurilor de exploatare existente cât și 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 bransată la sistemul centralizat de alimentare cu apă al Municipiului Timisoara.

Protectia calitatii aerului

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru parcelele nou propuse, va fi asigurată de centrale termice pe gaz, cu suprafețe vitrate și cos de fum corespunzătoare. Singura sursă potențială de poluare a aerului în zona studiată, este emisa de gaze de ardere de la aceste centrale termice. Funcționarea centralelor va asigura un nivel al admisivelor mult sub limitele din Ord. 462/93 al MAPPM și STAS 1257/87, pentru condițiile de calitate a aerului din zonele protejate.

Protectia solului și subsolului

Funcțiunea propusă nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului.

Gospodărirea deșeurilor

Execuția lucrărilor se va face de către antreprenori specializați și autorizați pentru acest gen de lucrări. Materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai pe măsura punerii în operă. În timpul lucrărilor de realizare a construcțiilor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu. Deșeurile rămase din timpul construcțiilor vor fi evacuate înainte de predarea lucrărilor, la groapa de gunoi a localității.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.2. PREVEDERI PUG

Conform prevederilor noului P.U.G. al Municipiului Timisoara aflat în aprobare, pe parcelă se prevede zona de locuințe și servicii.

3.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat aparține cimpiei joase Timis-Bega caracterizată în mod defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitații. Structura geologică superficială este specifică luncii riului Timis care în zona se prezintă ca un adevărat ses aluvionar, în care formațiunile argiloase se întrepătrund cu cele nisipoase și pietrisuri cu extindere până la adâncimi de cca 100 m. Fundamentul cristalin –granitic se află la circa 1400-1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-92 încadrează amplasamentul studiat într-o zonă de calcul de tip "E" pentru care coeficientul seismic $K_S = 0,12$ iar perioada de colt $T_c = 0,7s$.

Adâncimea de îngheț, în conformitate cu STAS 6054-77 este egală cu 0,70 m.

Apele pluviale din zonă vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate și a rețelei de canalizare pluvială, spre canalizarea existentă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE

Se păstrează accesul din stradă.

Parcarile se vor realiza exclusiv în 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:

- incadrarea in zona de locuinte și servicii existenta;
- zona de implantare a cladirilor se va imparti in 3 zone cu regim de inaltime diferit

	EXISTENT		PROPOS	
FUNCTIONE	zona unitati industriale		locuinte colective servicii si comert	
BILANT TERITORIAL	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, parcare	745	31,2	597	25
Zona verde	0	0	597	25
REGIM DE INALTIME	P+1		Max S+P+3E+Er	
INDICI URBANISTICI				
POT	68,8%		50%	
CUT	0,9		2,3	



Intocmit:

Arh. Radu Puica**Arh. Alideia Catinca Suciu**