

SPATII COMERCIALE

Plan Urbanistic Zonal –

Amplasament:
Timisoara, Calea Aradului, DN 69 KM 3

Beneficiar
S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.

Faza
Plan Urbanistic Zonal

Data
DECEMBRIE 2009

FOAIE DE CAPĂT

- Denumirea lucrării **SPATII COMERCIALE
- Plan Urbanistic Zonal-**
- Amplasament **Timișoara, Calea Aradului DN 69 KM 3**
- Beneficiar **S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.**
Timisoara, Linistei, nr. 7
Adm. Teodor TUDUCAN
- Proiectant general **S.C."ATELIERELE ARHITECH" S.R.L.**
Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9
arh. Eugen FILIP
- Urbanism **S.C."ATELIERELE ARHITECH" S.R.L.**
Pr. nr. 59/APO-1/08
Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9
arh. Eugen FILIP
- Lucrari topometrice **S.C."PFANDL & MAYER" S.R.L.**
Timisoara, Calea Buziașului, Nr. 32A
dir. Alin PFANDL
- Lucrari edilitare **S.C. C&C INSTAL S.R.L.**
Timișoara, Str. Gospodarilor, Nr. 4
Ing. Cristian BEJERITA
- Lucrari rutiere **SC COSO CONS SRL**
ing. Florin Cosoveanu
- Faza de proiectare **Plan Urbanistic Zonal**
- Data elaborării **Decembrie 2009**

Pr. nr. 59/APO-1/08

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general	arh. Eugen FILIP
Urbanism	arh. Eugen FILIP
Proiectanti	arh. Eugen FILIP carh. Institoris Karina
Topometrie	ing. BRIHACESCU
Lucrari edilitare	drd. Ing. Cristian BEJERITA
Lucrari rutiere	ing. Florin COSOVEANU

Pr. nr. 59/APO-1/08

BORDEROU

PIESE SCRISE

Cerere
Taxa aviz Comisia de Urbanism
Dovada achitare taxa RUR
CD
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Certificat de Urbanism nr. 2616 din 17.04.2008
Extras de Carte Funciara nr. 402726
Extras de Carte Funciara nr. 73431
Extras de Carte Funciara nr. 201539
Certificat de inregistrare SC APOLLINI COMPANY SRL
Aviz Transgaz
Aviz Transelectrica
Aviz Sanitar
Aviz Pompieri
Aviz Apararea Civila
Aviz Drumuri Nationale
Aviz Comisia de Circulatie
Aviz Unic
Studiu Geotehnic
Memoriu Justificativ
Plan de incadrare in zona
Plan de situatie
Plan parcelar

PIESE DESENATE

Existent zona studiată	01-A
Situatia existenta	02-A
Evolutia zonei studiate	03-A
Reglementari urbanistice	04-A
Propuneri de mobilare Urbanistica FAZA I	05-A
Propuneri de Mobilare Urbanistica FAZA II	06-A
Circulatia terenurilor FAZA I	07-A
Circulatia terenurilor FAZA II	08-A

Intocmit,
C.Arh. Institoris Karina

Pr. nr. 59/APO-1/08

VOLUMUL 1

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentiei

- Denumirea lucrarii : **PUZ - SPATII COMERCIALE**
- Amplasament: **Timisoara, Calea Aradului, DN 69 KM 3**
- Beneficiar: **S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.**
- Faza de proiectare: **PUZ**
- Data elaborarii: **12.2009**

1.2.Obiectul PUZ

Solicitari ale temei- program

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Timișoara, Calea Aradului DN 69 KM 3 în vederea realizării obiectivului „**Spatii comerciale**”.

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în partea nord-vestică a orașului.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă;
- trasarea și profilarea viitoarelor drumuri de acces, în relație cu cele existente;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrulul natural și cadrulul construit existent.

1.3.Surse documentare

Studii de fundamentare

În întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost luate în considerare informațiile din studiile realizate anterior acestei documentații și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

1. Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007
2. Plan Urbanistic cu caracter Director aprobat prin HCL 325/26.07.2005
3. Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiată.
4. Aviz prealabil de oportunitate nr.03/09.09.2009.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara Certificatul de Urbanism nr.5125 din 02.11.2009, beneficiar SC APOLLINI COMPANY SRL

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Mutațiile funcționale în zonă relevă predilecția pentru construcții cu funcțiuni de comerț și servicii, manifestat prin extinderea zonelor comerciale existente.
- Zona studiată este delimitată, conform planșelor anexate, la partea estică de Calea Aradului, traseul D.N. 69 Timisoara – Arad la KM 3, la sud de intravilanul Municipiului Timisoara cu un drum de exploatare, la nord de LEA 110 Kv și la vest de U.S.A.B.
- Zona care face obiectul PUZ este accesibilă în prezent din partea estică, de pe Calea Aradului – D.N. 69 la KM 3, în dreptul sensului giratoriu, drum ce este administrat de DRDP Timisoara, acest sector fiind predat începând cu data de 01.01.2006 în administrația Primăriei Municipiului Timisoara, prin protocolul nr. 40/812/21.12.2005.
- Zona este deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte arii ale orașului
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1Evoluția zonei

În prezent, zona studiată, aflată în intravilanul extins al localității Timisoara nu este reglementată funcțional, neexistând până în acest moment nici un plan urbanistic care să condiționeze în vreun fel ocuparea funcțională.

- Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea de nord a orașului Timișoara, pe Calea Aradului, respectiv DN 69 Timișoara – Arad la KM 3, limitrof centrului

comercial SELGROS CASH & CARRY, REAL Timisoara si in vecinatate cu U.S.A.B. Conform Avizului prealabil de oportunitate nr. 03/09.09.2009.

Evoluția acestei zone, aflata la periferia orașului Timișoara are un caracter preponderent pentru comerț și servicii, manifestat prin extinderea zonelor comerciale existente.

2.2.Încadrarea în localitate

- **Limite și vecinătăți**

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea de N a orașului Timișoara și are ca vecinătăți:

- La partea estică - Calea Aradului, traseul D.N. 69 Timisoara – Arad la KM 3,
- La sud - intravilanul Municipiului Timisoara cu un drum de exploatare,
- La nord - LEA 110 Kv
- La N-NE și vest zona este învecinată cu Universitatea de Științe Agricole (U.S.A.B)

- **Accesibilitate la căi de comunicație**

Zona care face obiectul PUZ este accesibilă în prezent din partea estică, de pe Calea Aradului – D.N. 69 la KM 3, în dreptul sensului giratoriu, drum ce este administrat de DRDP Timisoara, acest sector fiind predat începând cu data de 01.01.2006 în administrația Primăriei Municipiului Timisoara, prin protocolul nr. 40/812/21.12.2005.

Circulația accidentală a pietonilor în zona studiată se desfășoară pe acostamente, a căror lățime este de 1,50 m

- **Situația juridică a terenurilor**

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L., conform C.F. nr. 402726 cu destinația curții construcții intravilan, provenit din conversia C.F. nr. 201539, cu nr. cad 50640.

2.3. Elemente ale cadrului natural

1.Elemente naturale

Zona studiată este situată la șes, pe un teren relativ plat, cu o ușoară pantă altitudinile fiind cuprinse între 98.70 – 98.29m față de cota Mării Negre.

Din punct de vedere al climei, zona se integrează în zona Timișoarei, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale între 10 – 11 °C, cu precipitații medii anuale 600 – 650mm.

Vânturile dominante sunt de E și N, urmate de cele de NV și S.

2.Caracteristici geo- tehnice ale terenului

Condițiile geotehnice pentru terenul studiat au fost analizate în cadrul studiului de specialitate întocmit de S.C. GEO TOLS S.R.L., din cadrul căruia au fost desprinse următoarele concluzii:

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat face parte din câmpia joasă TIMIS-BEGA denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a

carui geomorfologie se datoreaza influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 incadreaza amplasamentul studiat în zona "D" cu $T_c = 1,0$ sec., $k_s = 0,16$, echivalentul gradului 7,0 MKS de intensitate seismica, fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

Adâncimea maximă de îngheț : 0,70 m conform STAS 6054-77.

Stratificația interceptată în foraj este următoarea :

-0,00 ÷ -0,40 m – Balast necompactat.

-0,40 ÷ -0,90m – umplutură heterogenă necompactată

-0,90 ÷ -2,40 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă, $I_c = 0,96$

-2,40 ÷ -6,00 m – argilă, cafenie, plastic vârtoasă, saturată, strat neepuizat, $I_c = 0,95$.

Pachetul de pământuri argiloase este în stare plastic consistentă spre vârtoasă ($I_c = 0,71...0,88$), fiind cu compresibilitate mare spre medie ($M = 7729 ... 8734$ kPa).

- Apa subterană interceptată în foraje, la data efectuării acestora 04 – 09 – 2006 a fost la - 2,90 m față de nivelul terenului având tendință ascensională, respectiv stabilizându-se la - 2,00 m față de nivelul terenului natural. Se apreciază că nivelul hidrostatic maxim poate să ajungă până la cota de -0,50 m față de CTN.
- Din buletinul de analiză a apei din 08.09.2006 anexat, rezultă ca apa subterană prezintă foarte slabă agresivitate carbonică față de betoane (Indicativ NE 012-99) conținând 112,6 mg/l sulfați respectiv 18,7 mg/dmc CO_2 liber pt. o duritate temporară de 39,5° germ.

3. Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic:

- Stabilitatea terenului este asigurată iar lucrările de prospectare geotehnică au scos în evidență o omogenitate relativ bună în ceea ce privește stratificația terenului de pe amplasament.

- La suprafața terenului până la adâncimea de 0,40 m este un strat de balast necompactat urmat de umplutură heterogenă necompactată.

- De la adâncimea de - 0,90 m până la - 6,00 m este un pachet de pământuri argiloase în stare plastic consistentă spre vârtoasă și având compresibilitate mare spre medie, în care predomină argilele și argilele prăfoase .

- Apa subterană, la data efectuării forajului 04.09.2006, a fost interceptată la adâncimea de - 2,90 m, fiind cu caracter ușor ascensional și prezentând conform buletinului de analiză 288a din 08.09.2006 foarte slabă agresivitate față de betoane.

- Pentru construcția ce urmează să se execute se recomandă fundare directă la adâncimea minimă de fundare, față de cotă teren sistematizat CTS, $D_{fmin} = 1,50$ m.

- Față de cele menționate la punctul anterior, stratul de teren de la nivelul tălpii fundației este format din pământuri coezive argiloase, plastic consistente spre vârtoase.

- În faza de predimensionare a fundațiilor drept capacitate portantă a terenului se va admite

p_{conv} stabilit în funcție de presiunea convențională de baza (pt. $B \leq 1,00$ m și $D_f = 2,00$ m) corectată pentru lățimea și adâncimea de fundare corespunzătoare fundației dimensionate și pentru gruparea de încărcări, conf. STAS 3300/2-85.

Pentru argilele și argilele prăfoase menționate la punctul 5.3 cu care poate veni în contact talpa fundației, presiunea convențională de baza este :

$$= 200 \text{ kPa}$$

- În faza de dimensionare a fundațiilor, calculul terenului de fundare se face la starea limită de deformație și la starea limită de capacitate portantă utilizând prescripțiile normativului NP 112-04.

Parametrii geotehnici de calcul pentru stabilirea presiunii de plasticizare la starea limită de deformație, respectiv a presiunii critice la stare limită de capacitate portantă, pentru argilă sau argilă prăfoasă cu extindere până la – 6,00 m sunt:

greutatea volumică, $\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$
unghiul frecării interioare, $\Phi = 14^\circ$
coeziunea, $c = 20 \text{ kPa}$ ($0,20 \text{ daN/cm}^2$)

Pentru calculul tasării, la starea limită de deformație se vor considera modulii de deformație liniară, după cum urmează:

- pentru argile sau argile prăfoase, până la – 6,00 m, $E = 8.000 \text{ kPa}$

- La dimensionarea fundațiilor în ipoteza conlucrării între fundație și teren, coeficientul de pat k_s , în lipsa încercării cu placa, conf Normativului N.P 112 – 04 se poate lua din tab. 8.2 pentru pământ coeziv plastic consistent.

$k_s = 20.000 \text{ kN/m}^3$, respectiv $2,0 \text{ daN/cm}^3$.

4.Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Banatului.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de $3 \text{ m/s} \dots 4 \text{ m/s}$. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1986, 1994).

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de $60 \text{ cm} \dots 70 \text{ cm}$, conform STAS 6054 – 77.

2.4. Circulația

- Desfășurarea circulației rutiere

Circulația auto din zona se desfășoară doar la nivelul DN 69 .

2.5.Ocuparea terenurilor

Caracteristici ale funcțiunilor existente

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate conform CF este în prezent cea de curți construcții intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L., conform C.F. nr. 402726 cu destinația curții construcției intravilan, provenit din conversia C.F. nr. 201539, cu nr. cad 50640.

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- Calea Aradului – D.N. 69 la KM 3, drum ce este administrat de DRDP Timisoara, acest sector fiind predat începând cu data de 01.01.2006 în administrația Primăriei Municipiului Timisoara, prin protocolul nr. 40/812/21.12.2005.
- L.E.A. de 110kV.

Terenul studiat este liber de construcții. În situația actuală, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0.00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

2.6. Echipare edilitară

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la est de DN 69

În prezent, accesul rutier la amplasament se face de pe DN 69

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- în zona nu există un drum sau acces din DN 69 la parcela studiată.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu apă și canalizare. Pe Calea Aradului există o conductă de apă Dn 300 mm și o conductă de canalizare CD 600mm.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul studiat nu există alimentare cu gaze naturale, însă în partea de NE zona dispune de rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există o L.E.A. de 110kV ce impune un culoar de protecție de 18,50m lățime din ax.

Gabaritele și traseul rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

Extinderea rețelelor se va realiza în baza proiectelor de specialitate.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu în prezent, categoria de folosință servicii, comerț, de curții construcții și invatamant conform PUZ Director Timisoara N.

Se asigură în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.8. Obținiri ale populației

Inițiativa de promovare a PUZ – Spații Comerciale a fost adusă la cunoștința publicului în ziarul Renasterea Banateana din data de 24.12.2009.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În prezent, situl studiat nu este reglementat prin Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, terenul studiat fiind reglementat ulterior prin Plan Urbanistic cu caracter Director aprobat prin HCL 325/26.07.2005 și Avizul Prealabil de oportunitate nr. 03. din 09.09.2009

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona. În principal, zona este destinată dezvoltării funcțiilor de comerț, servicii și învățământ așa cum atestă Plan Urbanistic cu caracter Director aprobat prin HCL 325/26.07.2005.

Intențiile de extindere a zonelor de comerț și servicii au generat și pun în continuare problema asigurării unei extinderi a giratiei de pe Calea Aradului precum și propunerea a noi drumuri și a unei echipări edilitare corespunzătoare.

Soluția acestui proiect are în vedere varianta în care giratia și Calea Aradului se va extinde cu încă două benzi, lăsând la nivelul terenului o zonă rezervată pentru reconfigurarea infrastructurii rutiere.

3.2.Prevederi ale PUG

În PUG - ul localității Timișoara, zona studiată este încadrată în intravilanul extins, iar conform Plan Urbanistic cu caracter Director aprobat prin HCL 325/26.07.2005 zona este destinată activității servicii. Terenul conform CF este de curs construcții.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% de spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Din punct de vedere a circulației terenul se află într-o zonă cu potențial de viitor, fiind încadrat la vest de giratia DN 69 la ieșirea din Municipiul Timișoara. Se propune extinderea giratiei cu încă o bandă auto, zonă protecție bicicliști, pistă bicicliști și trotuar. Accesul la parcelă se va realiza de la nivelul DN 69 printr-un drum cu profil de 12m conform plasei avizată de comisia de circulație.

3.5 Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este aceea de **comerț**, iar pe teritoriul studiat conform Avizului de oportunitate se recomandă funcțiunea de **zonă mixtă**; se vor asigura parcajele, circulațiile auto și pietonale precum și zonele verzi aferente.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Indici urbanistici teren studiat conform **Aviz prealabil de oportunitate nr. 03/09.09.2009:**

ZONA MIXTA – servicii , comert si depozitare

- conform Anexei 1 RGU :
- POT max. 70%
- CUT max. 3
- Regim maxim de inaltime P+3E
- Spatiul verde minim 25%

Indici urbanistici parcela studiată :

Suprafete teren	Situatie existenta	Situatie propusa	
	Criterii	Suprafata(mp)	%
Terenul care face obiectul PUZ	5000mp	4 941	100%
Circulatii auto -auto (drumuri/platforme)	-	1729,35	max. 35%
parcaje			
Spatii verzi *	-	1235,25	min. 25%
Suprafata construita		1976,40	max.40%
Procent de ocupare a terenului (POT)	Maxim 40%		
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	Maxim 1,5		

* Parcajele inerbate ecologice pot fi cuantificate in procentul spatiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a zonei studiate se face de la rețeaua de apa a localitatii Timisoara (se propune extinderea rețelei de alimentare cu apa pana la zona nou construita). Rețeaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara .

Pentru distributia apei se prevede o rețea comuna pentru consumul menajer.

Rețelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie ;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru combaterea incendiului se prevad hidranti exteriori, daca este cazul, alimentati de la rețeaua de distributie exterioara a apei reci.

Numarul hidrantilor exteriori si debitul de apa necesar se stabileste in functie de numarul de locuitori conform STAS 1343.

Hidranti externi se amplaseaza la distante de maxim 150 m intre ei si la 5 m de zidurile cladirilor ; se amplaseaza de regula in spatiile verzi.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece , apa calda de consum si pentru combaterea incendiului) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa , prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Detinatorul de utilitati va preciza daca poate asigura debitele de apa necesare si in caz contrar solutii propuse pentru asigurarea acestor debite de apa (rezervoare de inmagazinare, statii de ridicare a presiunii).

Extinderea retelei de apa se va face conform avizului regiei .

- Determinarea cantitatii de apa potabila

Determinarea debitelor de apa s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

$$Q_{zi\ med} = \sum N(i) q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numarul de utilizatori

$N_i = 100$ persoane

q_s – debitul specific (litri /consumator si zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator si zi)

q_g – debit specific pentru nevoi gospodaresti

$q_g = 120$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice

$q_p = 200$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = 100 (120 + 200) = 32 \text{ mc/zi}$$

$$\mathbf{Q_{zi\ med} = 32 \text{ mc/zi}}$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi\ max} = \sum [N(i) q(i) K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,40$$

$$Q_{zi\ max} = 100 (120+200) \cdot 1,40 = 44.8$$

$$\mathbf{Q_{zi\ max} = 44.8 \text{ mc/zi}}$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o.\max} = \sum N(i) q_s(i) K_o K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$ (pentru 100 (locuitori)

$$Q_{o.\max} = 100 (120+200) \cdot 3 \cdot 1,40 = 5.6 \text{ mc/h}$$

$$\mathbf{Q_{o.\max} = 5.6 [mc/h]}$$

Debitul de apa pentru stingerea incendiului cu hidranti exteriori

Pentru 100 locuitori rezulta 1 incendiu simultan:

$$Q_{ie} = 5 \text{ l/s} = 18 \text{ mc/h}$$

Durata de functionare a hidrantilor exteriori

$$T_e = 3 \text{ ore}$$

Inbunatatire si/sau extinderi ale retelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toata zona construita conform PUZ.

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- retele de canalizare exterioara ;
- camine de racord la canalizarea exterioara;
- camine de racord la colectorul public;
- guri de descarcare a apelor meteorice;
- colectorul public de ape uzate.

Debitul de apa uzata evacuate la canalizare este :

$$Q_{can.med}^{zi} = 0,80 \cdot 32 = 25.6 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{can.med}^{zi} = 25.6 \text{ mc/zi}$$

Debitul apelor meteorice evacuate la canalizare:

$$\text{Debitul de calcul } q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c \quad (\text{l/s})$$

i – intensitatea ploii de calcul, in l/sha, in functie de frecventa normata si durata ploii

$i = 260 \text{ l/sha}$ pentru durata $t = 2 \text{ min.}$ si frecventa ploi $f = 2/1$

Φ – coeficientul de scurgere a apei meteorice de pe suprafata respectiva ;

$\Phi = 0.90$

S_c – suprafata de calcul, in mp;

a) de pe acoperisuri

$$S = 1380 \text{ mp.}$$

$$q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,90 \times 1380$$

$$q_c = 32.29 \text{ l/s}$$

b) de pe suprafetele betonate

Debitul de calcul pentru suprafetele betonate se determina conform STAS 1846-2002, cu formula:

$$Q_p = m \times \varphi \times i \times S_c \quad (\text{l/s})$$

unde:

$$m = 0,8$$

$$\varphi = 0,85$$

i = intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normala a ploii de calcul si de durata teoretica a ploii de calcul:

$$t = t_{cs} + \quad (\text{min.})$$

$$t_{cs} = 12 \text{ min.}$$

$$l = 45 \text{ m}$$

$$V_a = 100 \text{ m/min}$$

$$f = 1/1$$

$$t = 12 + \quad = 12.45 \text{ min} \quad i = 180 \text{ l/s.ha}$$

$$S = 1470 = 0.15 \text{ ha}$$

$$Q_p = 0,8 \times 0,85 \times 180 \times 0.15 = \mathbf{18.36 \text{ l/s.}}$$

Apele pluviale colectate de pe acoperisurile cladirilor si de pe suprafetele betonate din incinta sunt evacuate prin intermediul caminelor de vizitare la reseaua de canalizare a loc. Timisoara (se propune extindrea retelei de canalizare pana la zona nou construita).

- Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrala termica proprie.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte :

- centrala termica proprie;

Centrala termica se amplaseaza in spatii special amenajat.

Centrala termica va avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibilul gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a loc. Timisoara.

- Solutii de extindere a capacitatii de alimentare cu gaze naturale

Se prevad urmatoarii consumatori pentru gazele naturale :

- arzatoarele cazanelor de la centralele termice ;
- aparatele de utilizare a gazelor naturale (birouri, magazine).

Sistemul de distributie al gazelor naturale al ansamblului cuprinde:

- reseaua de distributie a gazelor naturale de presiune medie;
- statie de reglare masurare
- reseaua de distributie a gazelor naturale de presiune redusa;
- conductele de bransament ;
- post de reglare a presiunii si masurarea debitelor de gaze;
- instalatii interioare de utilizare a gazelor naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statia de reglare masurare proiectata in zona.

De la aceste statii se alimenteaza consumatorii prin intermediul unei retele de gaze naturale de presiune redusa .

- Telecomunicații și televiziune în cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se vor realiza bransamente pentru obiectivul cu funcțiune de comert.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

3.7. Protecția mediului

Conform *Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:*

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Modelarea zonală propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificatiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 12/07.07.2009 al structurii de specialitate din cadrul C.J. Arad privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent și ale Certificatului de Urbanism nr. 133 din 24.09.2009, eliberat în baza acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse a stat asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzute prin prezentul PUZ. Planul în cauză va fi promotorul pentru alte planuri de același tip în zona, având în vedere că zona respectivă este o zonă viticolă. Totodată el va fi inclus și în PUG Siria.

c) Relația cadru natural – cadru construit

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 25% din suprafață studiată ocupată de spații verzi. Se prevăd plantatii de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: peluza înverzită, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

d)Managementul deșeurilor

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

e)Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

f)Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

g)Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

h)Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter invatamant, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publica sunt: drumurile, rețelele edilitare- energie electrica, care vor deveni publice după realizare.

4. Concluzii

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- funcțiune propusă (spații comerciale) a apărut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piața;
- propunerea se susține din punct de vedere urbanistic și socio-economic având în vedere că este cuprinsă într-o zonă cu dezvoltări comerciale masive.
- situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiuni mixte nepoluante.

Certificatul de urbanism care va fi eliberat va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

5. ANEXE

Avizele și acordurile aferente prezentului studiu sunt anexate conform borderoului anexat.

Întocmit,
arh. Eugen FILIP

Pr. nr. 59/APO-1/08

SPATII COMERCIALE

Plan Urbanistic Zonal –

Amplasament:
Timisoara, Calea Aradului, DN 69 KM 3

Beneficiar
S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.

Faza
Regulament Urbanistic Zonal

Data
DECEMBRIE 2009

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Aceste norme cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele
- Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal – **SPATII COMERCIALE**, Timișoara, DN 69 C.F. nr. 402726 cu destinația curții construcții intravilan extins, provenit din conversia C.F. nr. 201539, cu nr. Cad 50640.
- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal –

SPATII COMERCIALE stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998);

- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata 1997);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 /1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996), cu modificările ulterioare (OUG nr.70/ 2001);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată), republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.Timisoara si PUZ Director prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul extins al municipiului Timisoara.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limita parcelei reglementate:

C.F. 402726, nr. top. 50640

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal si a fost reglementata prin aviz prealabil de oportunitate nr.03 din 09.09.2009.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

3.Domeniul de aplicare

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține nici fond construit, nici patrimoniu natural.

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

5.1 Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

5.2 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul PUZ.

5.4 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim admis: 40%

C.U.T. maxim admis :1,5

6. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, accese, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

6.1. Amplasarea față de aliniament :

- Amplasare cladirii la 30,20m data de zona de protectie LEA 110KV fata de limita nordica
- Amplasarea cladirii la min 7 m fata de limita vestica
- Amplasarea cladirii fata de giratie, inclusiv posibilitatea de extindere a giratiei , se va face lasand o raza de 51m,rezulta un teren rezervat pentru reconfigurarea structurii rutiere conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- Amplasarea cladirii la limita sudica se va realiza la 9 m fata de noua limita propusa prin PUZ.
- Fata principala se va realiza spre giratie cu accese pietonale racordate la profilul giratiei extinse.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau iesire pe parcelă;
2. Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118 / 1998;
3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
4. Se prevede un acces cu caracter auto pentru public și personal

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Se propun doua accese pietonane și de la nivelul pietonal al giratiei.

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

8.3 Alimentarea cu apa, canal

III. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de serviciu , care se propune a fi extinsă conform proiectului de specialitate, pentru a deservi zona studiată.

IV. Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

V. În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

8.4Alimentare cu energie termica

- Se propune pentru întreg ansamblul independenta energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrala proprie .
Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană.

8.5 Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Se recomandă branșamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare unitate teritorială de referință în parte.

8.6.Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă

9.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

9.1. Parcelarea

- Nu este permisă parcelarea ulterioară a parcelei.

9.2.Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime – P+2E
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim: 15 m

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

- Sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Culorile pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

9.4 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 40% din suprafața totală a terenului

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi.

10.1Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U.

- se recomandă realizarea spațiilor de parcaje exterioare din dale înierbate

Numărul locurilor de parcare necesare conform anexei 1 este de 1 loc de parcare la 80 mp construiți, plus un procent de 20 % vizitatori, rezultând un necesar de 30 locuri parcaje.

11.2Suprafața spațiilor verzi și plantate s-a stabilit prin Avizul Prealabil de oportunitate nr.03 din 09.09.2009 este de min. 25%.Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U.

11.3Împrejurimi

Înălțimea recomandată a împrejurimilor la drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul (terenului) trotuarului, Înălțimea maximă a soclului unei împrejurimi recomandată de 45 – 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejurimii este recomandată transparentă. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejurimii într-un cadru arhitectural mai larg (proiectat).

III. Zonificarea funcțională

Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- d) Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zona și în conformitate cu legislația în vigoare;
- e) Reglementarea caracterului terenului studiat;
- f) Trasarea și profilarea drumurilor propuse și reconfigurarea celor existente, în corelare cu situația existentă și cu previziunile realizate de către proiectanții de specialitate;
- g) Modulul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;

- h) Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- i) Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

11.Utilizari functionale

11.1 Utilizari permise:

- este permisa construirea de cladirii de serviciu spatii functionale aferente
- este permisa utilizarea unor spatii in cadrul cladirii a unor activitati care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare
- este permisa functiunea de statie de distributie carburanti

11.2 Utilizari interzise:

- este interzisa desfasurarea activitatiilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum si miros
- este interzisa amplasarea functiunii de depozitare de deseuri.
- este interzisa desfasurarea altor functiuni incompatibile cu functiunea de spatii comerciale.

IV Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Unitati de spatii comerciale

V.Unitati teritoriale de referinta

1. Bilant teritorial zona studiată

Pentru teritoriul studiat conform avizului prealabil de oportunitate se recomanda o functiune de zona mixta cu :

- **POT max. 70%**
- **CUT max. 3**
- **regim max. de inaltime P+3E**
- **spatiul verde de minim 25%**

2. Bilant teritorial pentru parcela studiată

	<i>Situația existentă (mp)</i>	<i>Situația propusă (mp)</i>	
Terenul care face obiectul PUZ	5.000	4941	100%
Circulatii auto	0	1729,35	max. 35%
Spatii verzi *	0	1235,25	min. 25%
Suprafata construita	0	1976,40	max.40%

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
<i>POT</i>	<i>0</i>	<i>max40%</i>
<i>CUT</i>	<i>0</i>	<i>max. 1,5</i>

*** parcajele inierbate pot fi cuantificate in procentul spatiilor verzi, dar nu mai mult de 5%**

Indici urbanistici:

POT = max.40%

CUT = max. 1,5

Regimul de înălțime: P+2E

Hmax. = +15,00 m fata de C.T.S.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arh. Eugen FILIP