

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare	P.U.Z. - Construire cladire pentru parcaje
Faza	P.U.Z. - Plan urbanistic zonal
Amplasament	Timișoara, Strada Aurel Pop, nr.28-30
Beneficiar	VOX TECHNOLOGY PARK s.r.l.
Proiectant arhitectură	STUDIO ARCA s.r.l.
Nr. proiect	425/2017

BORDEROU ARHITECTURA

PARTE SCRISĂ

01. **FOAIE DE CAPĂT**
02. **BORDEROU – piese scrise și desenate**
03. **MEMORIU TEHNIC**
04. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
05. **STUDIU GEOTEHNIC**
06. **ANEXE**
 - Certificat de urbanism nr. 3520 din 17.08.2017
 - Extrase C.F. nr. 445851, nr.445850, nr.445849
 - Certificat inregistrare beneficiar
 - Acord Patria Bank
 - Aviz de oportunitate nr.1 din 1.02.2018
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr.7260/315/C/02.05.2018
 - Aviz Comisia de Circulatie nr DT2017-004163/28.11.2017
 - Aviz de Principiu Biroul Drumuri, Poduri si Parcaje (PMT) nr.76/15.02.2019
 - Aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT) nr.183/20.02.2019
 - Aviz Unic nr.213/25.03.2019
 - Aviz Aquatim nr. 60750/ DT-ST/21.12.2017
 - Plan topografic/ parcelar avizat OCPI
 - Adeverinta Compartiment Administrare Fond Funciar nr. DO-2019/000608/ 11.03.2019
 - Adeverinta Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse nr. CT-2019/000954/ 11.03.2019
 - Adeverinta Serviciul Juridic PMT nr. S.C.2019-5702/ 15.03.2019
 - Adeverinta denumire stradala UR-2018/003964/11.06.2018
 - Aviz de securitate la incendiu nr.4.332.591/14.11.2017
 - Aviz de protectie civila nr.4.332.590/14.11.2017
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis nr.25/15.03.2019
 - Aviz Directia Judeteana pentru Cultura nr.4105/28.01.2019
 - Raport consultarea populatiei
 - Plan de actiune

PARTE DESENATĂ

01 A	PLAN INCADRARE IN TERITORIU. INCADRARE CONFORM PUG	
02 A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	sc. 1:3000
03 A	REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:1000
04 A	POSIBILITATI DE MOBILARE	sc. 1:1000
04.1 A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 1	
04.2 A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 2	
04.3 A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 3	
05 A	CIRCULATIA TERENURILOR	sc. 1:1000
	ANEXA - ANALIZA URBANISTICA CVARTAL	

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare	P.U.Z.- CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU PARCAJE
Amplasament	Timisoara, strada Aurel Pop, nr.28-30
Beneficiar:	VOX TECHNOLOGY PARK s.r.l.
Proiectant general:	STUDIO ARCA s.r.l.
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	MAI 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat proiectantului, amplasarea pe terenul reglementat a unei cladiri cu functiunea de parcaj auto. Terenul se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea nordica a orasului, in cadrul UTR 18, avand accesul asigurat atat dinspre str. Aurel Pop cat si dinspre Calea Torontalului prin intermediul drumului realizat in urma investitiei "Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016", identificat prin CF nr. 441687.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesele pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3520 din 17.08.2017, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inaintea procedurii de obtinere a Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;

- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, în curs de elaborare, Rev 3;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată;
- Planurile urbanistice zonale sau de detaliu aprobate cu hotărâre de consiliu local (conform cu datele primite de la Primăria Municipiului Timișoara, actualizate până în anul 2015)
 - „PUZ - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein” aprobat prin HCL 30_2003;
 - „PUD - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein II” aprobat prin HCL 86_2004;
 - „PUD pentru parcelare, dezmembrare și vânzare” aprobat prin HCL 85_2004;
 - „PUD - Locuințe colective, comerț și servicii” aprobat prin HCL 85_2004;
 - „PUZ – Zona mixta: birouri, servicii, comerț și locuințe colective” aprobat prin HCL 302_2008;
 - „PUZ – Zona locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare” aprobat prin HCL 418_2008;
 - „PUD – Casa familială P+E, garaj dublu, piscină cu anexă și împrejurimi” aprobat prin HCL 137_2009.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării 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;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

În timpul elaborării documentației s-au solicitat avize de la toți detinatorii de rețele care pot afecta amplasamentul și s-a realizat ridicarea topografică cu viza OCPI, realizată în sistem STEREO 70 de către ing. Calin Crasovan (s.c. Topo-Tim s.r.l.).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Spre deosebire de alte zone ale orasului, aflate la apoximativ aceeasi distanta fata de zona centrala, cvartalul studiat este in cea mai mare parte a sa neconstruit.

Fondul construit dezvoltat in ultimii 20 de ani in interiorul zonei studiate (in principal cladiri de locuit P-P+2) nu a reusit sa genereze transformari majore in morfologia tesutului urban existent.

Prin planurile urbanistice zonale aprobate in cadrul UTR 18 se propune in principal un proces de densificare urbana prin cresterea regimului de inaltime si a indicilor urbanistici POT, CUT.

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE, LIMITE, VECINATATI

Zona studiată – **cvartalul** - din care face parte terenul propus pentru construirea cladirii pentru parcaje, este amplasata in partea nordica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara si este tangenta la doua artere de circulatie majore: Calea Torontalului si strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV).

Cvartalul studiat este delimitat astfel:

- spre Nord - Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV),
- spre Est - Calea Torontalului,
- spre Sud - Strada Bucovina,
- spre Vest - Aleea Viilor.

Delimitarea si incadrarea terenului reglementat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limita de proprietate.

Parcela pentru care se propune PUZ – Construire cladire pentru parcaje este delimitata astfel:

- spre Nord - teren proprietate privata reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 30/2003;
- spre Est - teren proprietate privata reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 302/ 13.05.2008;
 - teren proprietate privata pe care se construiește in momentul de fata Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016;
 - drum propus prin PUZ aprobat prin HCL 302/ 13.05.2008
- spre Sud - teren proprietate privata pe care se construiește in momentul de fata Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016;
- spre Vest - Strada Aurel Pop.

Terenul are acces auto dinspre strada Aurel Pop si dinspre Calea Torontalului prin intermediul strazii nou configurate in urma investitiei "Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016", identificata prin CF nr. 441687.

Parcela inscrisa in C.F. nr. 439177 nr. Cad 439177, in baza careia a fost obtinut certificatul de urbanism nr.3520 din 17.08.2017, se afla la momentul respectiv, in intregimea ei, in proprietatea privata a VOX Technology Park s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4888 mp). In timpul elaborarii prezentei documentatii aceasta parcela initiala a fost dezmembrata in trei pazele, identificate prin C.F. nr.445849, C.F. nr.445850 si C.F. nr.445851, iar apoi parcela cu C.F. nr.445850 a fost cedata in favoarea Primariei Municipiului Timisoara pentru construire drumuri, respectiv pentru realizarea legaturii auto si pietonale intre strada Aurel Pop si strada nou nou configurata in urma investitiei "Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016", identificata prin CF nr. 441687.

Inaintea demararii etapei de Autorizatie de Construire se vor ceda si portiunile de teren destinate realizarii prospectului de 12 m a strazii Aurel Pop, portiuni de teren ce fac parte din C.F. nr.445849 si din C.F. nr.445851.

Terenul este liber de constructii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

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

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in minicipiul Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 2,5$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| - media lunara minima: | - 1°C in ianuarie; |
| - media lunara maxima: | + 20 ... 21 °C in iulie - august; |
| - temperatura minima absoluta: | - 35,3 °C; |
| - temperatura maxima absoluta: | + 40,0 °C; |
| - temperatura medie anuala: | + 10,9 °C; |

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul:

- predominant din sectorul vestic – 15%.

2.4. CIRCULATIA

Strada Aurel Pop este o strada nou configurata in cadrul cvartalului. In planurile parcelare initiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4m. In urma dezvoltarii zonei si a reglementarilor din planurile urbanistice zonale aprobate, strada Aurel Pop se defineste ca o strada cu prospect de 12 m, cu zona carosabila de 7 m. In momentul de fata acest prospect de 12 m este realizat partial pe traseul strazii, doar pe anumite segmente de drum.

Strada Aurel Pop se intersecteaza in Nord cu strada Grigore Alexandrescu si traverseaza paralel cu Calea Torontalului cvartalul, urmand un traseu clar definit spre strada Bucovina. Legatura cu strada Bucovina nu este momentan realizata.

Terenul reglementat are un al doilea acces, dinspre Calea Torontalului, prin intermediul strazii nou configurate in urma investitiei "Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016", identificata prin CF nr. 441687.

Transport public

Accesul la reseaua de transport public urban este facil. La intersectia strazilor Calea Torontalului si Bucovina/ Liege se afla statie pentru linia de autobuze Expres 1, Expres 6, M44 si pentru linia de troleibuze nr.18.

Linia Expres 1 leaga zona studiata de Gara de Nord si de zona de sud a orasului.

Linia Expres 6 asigura legatura cu Piata Consiliul Europei (zona comerciala Iulius Mall).

Linia de troleibuze 18 asigura legatura cu zona centrala a orasului si cu Gara de Nord.

Linia M44 face legatura cu comuna Becicherecu Mic, parte a zonei metropolitane a municipiului Timisoara.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Parcelarul cuprins in interiorul cvartalului este divers.

Spre strazile Aleea Viilor si Bucovina se gasesc parcele de dimensiuni reduse, ocupate in mod preponderent de constructii cu regim mic de inaltime (P-P+2), cu functiunea de locuinte, servicii si comert.

Spre Calea Torontalului parcelele au dimensiuni mai mari permitand dezvoltarea de ansambluri de dimensiuni mai mari, cu regim de inaltime mai ridicat, cu functiune mixta (birouri, servicii, comert, locuire).

In interiorul cvartalului exista doua tendinte de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuinte cu regim de inaltime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu functiunea de locuinte

colective si functiuni complementare.

Parcelele de dimensiuni mari, reglementate prin planuri urbanistice zonale, au capacitatea de a genera atat morfologii noi la nivel de tesut urban reglementat, dar si de a influenta dezvoltarea ulterioara a intregului cvartal (permeabilizarea cvartalului prin reseaua de drumuri noi propuse).

Funcțiuni

Cvartalul are functiuni diverse, dar functiunea dominanta este cea rezidentiala. Complementare locuirii sunt prezente si alte functiuni cu caracter public: birouri, comert, servicii, cult, mica productie.

La intersectia strazilor Aleea Viilor si Grigore Alexandrescu exista o zona de gospodarie comunala, cimitire.

Prin PUZ-urile aprobate functiunea dominanta nu se schimba, dar se configureaza o zona cu functiune mixta (birouri, servicii, comert, locuire) de-a lungul strazii Calea Torontalului.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

În zona studiata se regasesc urmatoarele retele in exploatare:

- *retea de apă potabila*: strada Ion Hobana si strada Aurel Pop – diametru 125 mm;
- *retea de canalizare*: strada Ion Hobana si strada Aurel Pop – diametru 315 mm si conducta de canalizare avizata (PVC, D=400 mm), propusa pe drumul public aferent cladirii de birouri avizata cu AC nr. 257/ 21.03.2016 ;
- *retea de telecomunicatii*;
- *retea de energie electrica*: strada Ion Hobana, LES 0,4 kV in exploatare;
- *retea de gaze naturale*: strada Ion Hobana si strada Aurel Pop.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului. Interventiile propuse prin acest P.U.Z., privind construirea pe terenul reglementat a unei cladiri pentru parcaje, vor transforma zona din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Intreaga investitie se va realiza de catre investitori privati. Autoritatile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natura financiara in cadrul acestui proiect.

In conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare a fost supusa consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Direcția Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana a municipiului Timisoara.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

În ciuda dimensiunii sale impresionante și a proximității față de centrul orașului cvartalul din care face parte amplasamentul supus reglementării prin planul urbanistic zonal curent este în cea mai mare parte să nu fie construit.

Din acest motiv cvartalul prezintă următoarele deficiențe din punct de vedere urbanistic:

- rețeaua de străzi interne, menite să permeabilizeze cvartalul nu este suficient dezvoltată; prin Puz-urile aprobate se propune construirea de drumuri noi, dar până în momentul edificării pe terenurile reglementate drumurile rămân doar o posibilitate și nu o realitate;
- nu există unități de învățământ în interiorul cvartalului;
- nu există un mix de funcțiuni (comert, servicii) care să asigure, măcar parțial, autonomie cvartalului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin planurile urbanistice zonale și de detaliu întocmite anterior elaborării prezentului PUZ se propun două tendințe de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuințe cu regim de înălțime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare.

În același timp PUZ-urile care reglementează parcelele tangente la Calea Torontalului propun dezvoltarea unei zone cu funcțiune mixtă (birouri, comert, servicii, locuire colectivă) cu regim de înălțime mai ridicat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timișoara, terenul are ca destinație funcțiunea de locuințe și dotări complementare, cu regim de înălțime P – P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 18.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată și terenurile învecinate sunt încadrate în zona UM3// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe terenul reglementat nu există spații verzi amenajate ci doar vegetație joasă apărută în mod spontan (iarbă, arbuști etc.).

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel puțin 10% din suprafața

terenului reglementat cu functiune mixta (LOT 1 si LOT 3) cu zone verzi.
De asemenea profilul stradal al drumurilor amenajate in cadrul LOTULUI 2 va cuprinde spatii verzi de aliniament.
Amenajarea spatiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducand la crearea unui mediu natural sustenabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul reglementat are accesul auto asigurat din doua directii:

- dinspre strada Aurel Pop, o strada cu prospect de 12 m si circulatie auto in ambele sensuri, care traverseaza UTR 18 pe directia Nord-Sud si care va face legatura intre strada Grigore Alexandrescu si strada Bucovina (legatura cu strada Bucovina nu este inca realizata);
- dinspre Calea Torontalului prin intermediul drumului realizat in urma investitiei "Construire cladire de birouri si functiuni conexe realizata conform autorizatiilor de construire nr. 257/2016 si nr.101/2018".

Organizarea circulatiei interioare pe fiecare parcela propusa, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

Conform Avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2017 - 004163/24.11.2017 cladirea pentru parcaje propusa pe terenul reglementat va acomoda 400 locuri de parcare.

In urma cedarii catre Primaria Municipiului Timisoara a parcelei destinate construirii de drumuri se realizeaza strada de legatura intre Calea Torontalului si strada Aurel Pop si prospectul de 12 m al strazii Aurel Pop, pe portiunea ce traverseaza prin fata terenului reglementat.

Realizarea legaturii auto si pietonale intre Calea Torontalului si strada Aurel Pop, precum si realizarea prospectului de 12m al strazii Aurel Pop au o importanta deosebita in fluidizarea circulatiei si permeabilizarea cvartalului studiat atat din perspectiva traficului auto cat si a celui pietonal.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea propusa este mixta.

Din punct de vedere functional parcela a fost impartita in trei loturi:

- LOT 1 - zona mixta destinata parcaj auto;
- LOT 2 - zona drumuri, circulatie auto si pietonala;
- LOT 3 - zona mixta cu spatii verzi amenajate, dotari edilitare aferente zonei construite si locuri de parcare.

LOT 1

Funciunea propusa este:

- parcaj auto.

Funcțiuni permise:

- servicii, comerț, alimentație publică, sport-agrement, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

LOT 2

Funcțiunea propusă este:

- drum cu circulație auto și pietonală.

Funcțiuni permise:

- amenajare spații verzi de aliniament, dotări edilitare.

LOT 3

Funcțiunea propusă este:

- mixtă (spații verzi amenajate, dotări edilitare aferente zonei construite, locuri de parcare).

Funcțiuni permise:

- locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă, terase sezoniere.

In elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația terenului și ocuparea acestuia cât mai eficientă;
- amplasarea terenului față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientarea amplasamentului;
- morfologia țesutului urban adiacent.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit limită de implantare a construcțiilor, care definește zona de implantare al construcțiilor, conform planșei "03A - Reglementări urbanistice".

Limita de implantare a construcțiilor este data de:

- retragerile față de vecinătăți
 - 9 m față de latura estică a parcelei;
- aliniamentul stradal.
 - 3 m față de latura vestică a parcelei;
 - 3 m față de latura nordică a parcelei;
 - 2 m față de latura sudică a parcelei;

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este de maxim S/D+P+4E+Ep (max 21 m).

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de 65%.

Coeficientul de utilizare a terenului este 3,8 (din terenul rămas după cedare).

Procentul de spații verzi amenajate este de minim 10%.

Posibilități de mobilare

Factorii ce au determinat modul de integrare a soluției propuse în zona sunt:

- caracterul peisajului urban adiacent: o zona preponderent neconstruita pe care s-a dezvoltat de-a lungul anilor vegetatie crescuta spontan.
- dezvoltarea rețelei de drumuri in cadrul cvartalului: o parte din parcela initiala a fost cedata in vederea realizarii prospectului de 12 m a strazii Aurel Pop si o parte pentru realizarea strazii de legatura intre Calea Torontalului si strada Aurel Pop.

Integrand premisele prezentate anterior solutia propusa prezinta urmatoarele caracteristici:

- volum neutru, fara accente sau elemente de detaliu menite sa evedentieze fondul construit;
- fatadele integreaza elemente de vegetatie obtinand un efect de camuflaj al cladirii in peisajul urban adiacent ;
- fatadele verzi ale cladirii contribuie la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil;
- conformarea volumetrica integreaza traseul sinuos al strazii nou create in interiorul parcelei, fatada sudica se pliaza pe curbura strazii.

Detaliile de conformare a cladirilor, structura acestora, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului. Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru parcelele inscrise in C.F. nr. 445849, nr. Cad. 445849, C.F. nr. 445850, nr. Cad. 445850 si C.F. nr. 445851, nr. Cad. 445851, in suprafata totala de 4 888 mp, se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial – teren reglementat	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	4 888	100	4 888	100
Zona mixta (LOT1 si LOT 3)	-	-	3 335	68,23
Zona drumuri cu circulatie auto si pietonala (LOT 2)	-	-	1 553	31,77

Bilant teritorial – zona mixta (LOT1, LOT 3)	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata LOT 1 si LOT 3	3 335	100	3 335,0	100
Zona construabila	-	-	2 168,0	65
Zona circulatii, alei, amenajari exterioare	-	-	833,5	25
Zona spatii verzi	-	-	333,5	10

Bilant teritorial – zona drumuri cu circulatie auto si pietonala (LOT 2)	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata LOT 2	1 553	100	1 553,0	100
Zona circulatii auto si pietonale, piste ciclisti	-	-	1 475,3	95
Zona spatii verzi de aliniament	-	-	77,7	5

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransamente la reseaua de apa, electricitate, gaz, telefonie etc..

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoria pentru Protectia Mediului, si sunt conforme cu OUG nr. 195/2005 si STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Alimentarea cu apa

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apa potabila si de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata de s.c. Aquatim s.a., existenta pe strada Ion Hobana si Aurel Pop, De 125 mm.

Pentru alimentarea cladirii se propune un bransament nou la conducta stradala existenta, realizat din PE-HD, Pn 10 atm, De.90 mm, care va asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din imobil. Lungimea totala a conductei de bransament va fi de 12 m.

De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitul necesar de apa este:

$$q \text{ apa rece} = 1,23 \text{ l/s} = 4,43 \text{ mc/h}$$

Pentru stingerea unui eventual incendiu se propune echiparea cladirii cu pichete PSI la fiecare nivel. Pichetul PSI va fi echipat cu: rola furtun tip C echipat, ranga, galeata, stingator P6 sau SM6, cange, lopata, cheie ABC, cheie hidrant, topor-tarnacop, ladita de nisip (aflata la baza pichetului).

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va conecta la conducta de canalizare mixta, avizata si in curs de executare, propusa pe drumul public realizat in urma construirii cladirii de birouri in baza AC nr. 257/ 21.03.2016, si care se descarca la final in canalizarea de pe Calea Torontalului D=1400 mm (aflata in administrarea a s.c. Aquatim s.a).

Canalizarea menajera propusa prin PUZ va fi mixta, preluand atat apele uzate menajere cat si apele pluviale din zona studiata. Se propune extinderea canalizarii stradale mixte pe strada propusa in PUZ (PVC-KG, D=315 mm), pe o lungime de aproximativ 50 m. In aceasta conducta se vor descarca apele uzate si cele pluviale preluate din zona cladirii.

Cladirea de parcaje propusa va avea racord de canalizare menajera, care va fi executat dintr-o conducta din PVC-KG, D=160 mm, L=4,5 m.

Canalizarea propusa va functiona gravitational, iar la cca 1m fata de limita de proprietate se va monta un camin de racord. Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare din bazinul de

retentie. Avest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul din conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate la final in statia de epurare a municipiului Timisoara.

Canalizarea pluviala

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri si suprafete betonate aferente cladirii propuse prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315mm, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat, urmand a fi deversate in reseaua de canalizare a orasului la 60 de minute dupa terminarea ploilor torentiale. Se vor prevedea sisteme de masura a volumului de ape pluviale deversat la canalizare. Apele pluviale de pe zona verde nu vor fi deversate la reseaua de canalizare.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate , respectiv realizarea canalizarii subterane din tuburi din PVC-KG, se va elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va solicita aviz tehnic de racordare. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva la faza DTAC a proiectului.

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 201440407/28.11.2017, emis de Enel Distributie Banat, in zona in care se doreste construirea cladirii pentru parcaje exista retea electrica de distributie, iar noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta.

3.7. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (CONFORM ANEXEI NR.1 A HG 1076/2004)

3.7.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, IN SPECIAL, LA:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe terenul reglementat, amplasarea unei cladiri pentru parcaje.

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre o firma specializata.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de parcare supraetajata.

c.1) protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoria pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate , respectiv realizarea canalizarii subterane din tuburi din PVC-KG, se va elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Pentru a evita inundarea imobilelor prin refularea canalului sub presiune in timpul ploilor torentiale apele pluviale provenite de pe cladire si platforme carosabile (alei auto si parcare) se vor colecta intr-un bazin de acumulare dotat cu separator de hidrocarburi, urmand a fi deversate in reseaua de canalizare la 60 de minute dupa terminarea ploilor torentiale. Se vor prevedea sisteme de masura a volumului de ape pluviale deversat la canalizare. Apele pluviale de pe zona verde nu vor fi deversate la reseaua de canalizare.

c.2) protectia aerului

In perioada de functionare a cladirii pentru parcaje sursele principale de poluare atmosferica vor fi autovehiculele care utilizeaza serviciile de parcare.

Avand in vedere ca vegetatia are un rol antipoluare deosebit (captează praful, microparticulele și reține o cantitate însemnată de CO₂), pentru a reduce impactul emisiilor de poluanți în perioada de funcționare a parcajului se vor adopta urmatoarele măsuri constructive:

fatadele cladirii vor integra elemente de vegetatie sub forma peretilor verticali verzi, cu plante cataratoare inradacinate in sol sau se vor transforma in adevarate gradini verticale oferind posibilitatea cresterii unei varietati mai mari de plante;

amenajarile de spatii verzi de la nivelul terenului vor asigura biodiversitate ambientala, contribuind la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil.

Se considera obligatoriu încadrarea calității aerului în limitele prevăzute de STAS 12574 - 87 și Ordinul MAPPM 592/2002, pentru toți poluanții de trafic.

c.3) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru amplasamentul studiat este conceput in sensul încadrării în limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele care se vor folosi sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB, masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

În același timp, în cadrul proiectului de construire a clădirii pentru parcaje, se propune folosirea unor sisteme alternative care includ și vegetația în structura constructivă a peretilor cu rol de absorbție fonica.

Conform OMS 119/2014 Art. 16:

(1) vor fi asigurate și respectate valorile - limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

b) în perioada nopții, între orele 23,00 - 7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

(2) Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00 - 7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

c.4) protecția împotriva radiațiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

c.5) protecția solului și subsolului

Tehnologia desfasurată pentru lucrarile de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltratii de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

Racordul la rețeaua de canalizare va funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se va monta un cămin de racord.

Pentru a evita inundarea imobilelor prin refularea canalului sub presiune în timpul ploilor torențiale apele pluviale provenite de pe clădire și platforme carosabile (alei auto și parcuri) se vor colecta într-un bazin de acumulare dotat cu separator de hidrocarburi, urmând a fi deversate în rețeaua de canalizare la 60 de minute după terminarea ploilor torențiale. Se vor prevedea sisteme de măsură a volumului de apă pluvială deversat la canalizare.

Apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra liber în terenul sistematizat.

Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

c.6) protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrarilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c.7) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a

Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c.8) gospodariaa deseurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c.9) Gospodariaa substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta o cladire pentru parcaje, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice zonei se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de 10% din suprafata terenului reglementat cu functiune mixta si 5% din suprafata terenului cedat pentru construirea de drumuri.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9)

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodariaa deseurilor sau de gospodariaa apelor)

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

3.7.2.CARACTERISTICILE EFECTELOR SI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, IN SPECIAL, LA:

a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogata.

b) natura cumulativa a efectelor

nu e cazul

c) natura transfrontiera a efectelor

nu e cazul

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarei cladirii se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);

nu e cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Amplasamentul studiat este situat partial in perimetrul obiectivului arheologic „Timisoara 27” mentionat in cadrul Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea si delimitarea zonelor care cuprind patrimoniu arheologic – PUG Timisoara, inregistrat la DJC Timis cu nr. 2746/27.09.2016.

In acest sens, pentru faza PUZ a acestei investitii, a fost obtinut, din partea Directiei Judetene pentru Cultura Timis, Avizul favorabil cu nr. 4105/28.01.2019.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

nu e cazul

(iii) folosirea terenului in mod intensiv

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbansim.

Procentul de ocupare a terenului propus este de 65%, iar coeficientul de utilizare a terenului ramas dupa cedarea suprafetei pentru drumuri este 3,8.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

nu e cazul

3.8. OBICECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul ce urmeaza a fi cedat pentru realizarea drumurilor de utilitate publica este de 1 553 mp, adica un procent de 31,77 % din terenul studiat (in momentul elaborarii acestei documentatii parte din acest teren a fost deja cedat in favoarea Primariei Municipiului Timisoara, anume parcela inregistrata in CF 445850, urmand ca restul

suprafetelor destinate construirii de drumuri sa fie cedate in cadrul etapei de Autorizatie de construire).

In urma cedarii catre Primaria Municipiului Timisoara a suprafetelor de teren destinate construirii de drumuri se realizeaza strada de legatura intre Calea Torontalului si strada Aurel Pop si prospectul de 12 m ai strazii Aurel Pop pe portiunea ce traverseaza prin fata terenului reglementat.

Realizarea legaturii auto si pietonale intre Calea Torontalului si strada Aurel Pop, precum si realizarea prospectului de 12m a strazii Aurel Pop au o importanta deosebita in dezvoltarea retelei de strazi interioare a cvartalului studiat.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin nr.176/N/2000.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

(AFERENT PARCELEI înscrise în C.F. nr. 439177 cu nr. Cad. 439177 dezmembrata în parcelele înscrise în C.F. nr. 445849, C.F. nr. 445850, C.F. nr. 445851)

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. 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 reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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 amplasamentului reglementat 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 de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat în principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI cu modificările ulterioare și Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000,

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

art.1 Terenuri agricole din extravilan
Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan
Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite
Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului
Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice
Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate
Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale
Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice
Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U., doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U., trecând în proprietatea publică a orașului.

art.12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, locuire, stabilită prin documentația de urbanism.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în cap. 6 al prezentului regulament.

art.13 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea coeficienților stabiliți prin prezentul regulament:

POT max = 65%

CUT max = 3,8 (din terenul rămas după cedare)

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**art.14 Orientarea față de punctele cardinale**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, durata minimă de însorire a încăperilor va fi de 1 oră și jumătate.

art.15 Amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face retras din aliniament, conform planșei de reglementări urbanistice.

art.17 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor conform planșei de Reglementări urbanistice, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății și a Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**art.18 Accese carosabile**

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Terenul reglementat are accesul auto asigurat din două direcții:

- dinspre strada Aurel Pop;

- dinspre Calea Torontalului prin intermediul drumului realizat in urma investitiei “Construire cladire de birouri si functiuni conexe realizata conform autorizatiilor de construire nr. 257/2016 si nr.101/2018”, identificat prin C.F. nr. 441687. Organizarea circulatiei interioare pe parcela propusa, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Se va asigura acces pietonal in incinta.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica.

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate retelele stradale (apa, energie electrica, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de inaltime propus este de maxim S/D+P+4E+Ep (max 21 m).

art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Cromatica fatadelor si calitatile estetice ale materialelor folosite vor contribui la cresterea expresivitatii cladirii construite si la integrarea ei cat mai armonioasa in contextul urban adiacent.

art. 25 Indici de construibilitate

Se stabilesc urmatorii indici de construibilitate:

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 65%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 3,8 (raportat la terenul ramas dupa cedare).

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014.

Parcarile se vor dispune în principal în interiorul clădirii pentru parcaje, dar dacă este necesar pot fi amenajate un număr de locuri de parcare și la cota terenului, în exteriorul clădirii.

art.27 Spatii verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel puțin 10% din suprafața terenului reglementat cu funcțiune mixta (LOT 1 și LOT 3) cu zone verzi.

De asemenea profilul stradal al drumurilor amenajate în cadrul LOTULUI 2 va cuprinde spații verzi de aliniament, în procent de 5% din suprafața lotului.

art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrității clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

art.29 Funcțiunea propusă este cea mixtă.

Din punct de vedere funcțional parcela a fost împartită în trei loturi:

- LOT 1 - zona mixtă destinată parcaj auto;
- LOT 2 - zona drumuri, circulație auto și pietonală;
- LOT 3 - zona mixtă cu spații verzi amenajate, dotări edilitare aferente zonei construite și locuri de parcare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.30 Utilizări permise:

- LOT 1 - parcaj auto, servicii, comerț, alimentație publică, sport-agrement, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

- LOT 2 - drumuri cu circulatie auto si pietonala, amenajare spatii verzi de aliniament, dotari edilitare;
- LOT 3 - spatii verzi amenajate, dotari edilitare aferente zonei construite, locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere si odihna, terase sezoniere.

art.31 Interdictii definitive de construire, utilizari interzise:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
- depozite de deșeuri.

art.32 Masuri suplimentare pentru limitarea poluarii fonice si atmosferice:

- In interiorul parcajului deplasarea autovehiculelor se face cu max. 5km/ora;
- Limitarea inaltimii de acces pentru autovehicule la 2,25 m va exclude gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 t), autobuze, remorci etc.;
- Parcajul va fi accesibil în exploatare numai autoturismelor cu motoare pe benzină și diesel, hibrid, electrice, cu strictă interdicție pentru autoturisme ce funcționează pe GPL;
- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare;
- In interiorul parcarii se va interzice folosirea claxoanelor;
- Parcajul va fi astfel realizat si exploatat incat in functionarea normala sa nu genereze zgomote sau vibratii susceptibile de a afecta sanatatea sau linistea utilizatorilor cladirilor invecinate (peste limitele admise in reglementarile tehnice in vigoare);
- In aceste spatii este interzisa realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,
arh. Mihaela RUSULET