

# **CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT**

Amplasament

**Loc. Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km. 3**

**C.F. nr. 441533 Timisoara**

Beneficiar

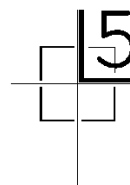
**S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.**

Faza

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data

**IULIE 2015**

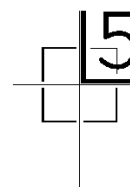


**Pr. Nr. 13-APO-15**

## **FOAIE DE CAPAT**

Denumirea proiectului	<b>CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT</b>
Amplasament	<b>Loc. Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km. 3 C.F. nr. 441533 Timisoara</b>
Beneficiar	<b>S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.</b>
Proiectant general Urbanism	<b>S.C. 5U STAMP S.R.L.</b> Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>IULIE 2015</b>

SC 5U STAMP SRL  
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A  
J35/2504/2011  
CIF: RO29340981



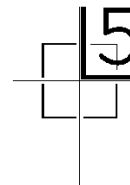
**Pr. Nr. 13-APO-15**

## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Urbanism

Arh. FOLEA Doru

Arh. BAIA Dragos



## Pr. Nr. 13-APO-15

# BORDEROU

### 1. Parte scrisă

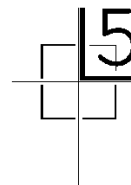
Foaie de titlu  
Foaie de capăt  
Lista și semnăturile proiectanților  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Extrase de Carte Funciara  
Avize/Acorduri Tehnice  
Studiu Geotehnic  
Dovada plata taxa RUR  
Memoriu de prezentare  
Regulament de Urbanism aferent PUZ  
Planuri Topografice vizate OCPI

### 2. Parte desenată

Situatia existenta si disfunctionalitati	00-A
Încadrare în zonă	01-A
Situația existentă	02-A
Reglementări urbanistice	03-A
Proprietatea asupra terenurilor	04-A
Propunere de mobilare urbanistică	05-A
Reglementări edilitare	01-ED

Intocmit,

Arh. BAIA Dragos



**Pr. Nr. 13-APO-15**

**VOLUMUL I**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

Denumirea proiectului	<b>CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT</b>
Amplasament	<b>Loc. Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km. 3 C.F. nr. 441533 Timisoara</b>
Beneficiar	<b>S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.</b>
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>IULIE 2015</b>

**Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km 3 stanga în vederea acomodării obiectivului „**Constructii pentru servicii si comert**”.

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 cadrul natural și cadrul construit existent.

**1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Documentația este întocmită în conformitate cu :

-Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul MLPAT nr.1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

-H.G. Nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism ;

- Indicativ GM 010-2000 – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul .
- Hotararea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe .
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena ;

#### **1.4. BAZA DOCUMENTARA**

- Evidența cadastrală din arhiva Oficiului Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie a județului Timis;
- Documentare teren;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL Timisoara nr. 157/2002, prelungit prin HCL Timisoara nr. 107/2014 si RLU afferent – Zona mixta cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ/PUD;
- Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013;
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 08/19.03.2015;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 214/2010 – Spatii comerciale, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km 3;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 323/2010 – Centru Comercial Decathlon, servicii si birouri aferente, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, dreapta
- Ridicare topografica întocmita pentru parcela studiată;
- Studiu geotehnic;

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

In prezent, zona studiata, aflata in intravilanul extins al localitatii Timisoara nu este reglementata functional, neexistand pana in acest moment nici un plan urbanistic care se condizioneze in vreun fel ocuparea functionala.

Evolutia acestei zone, aflata la periferia nordica a orasului Timioara are un caracter preponderent pentru comert si servicii, manifestat prin extinderea zonelor comerciale existente.

Zona studiata în prezenta documentaie se afla situata pe Calea Aradului, respectiv DN 69 Timioara – Arad la km 3, in vecinatatea zonei de spatii pentru servicii si comert “Perenna Premier” , Restaurant Valery IV si limitrof centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara

Prin avizul prealabil de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara s-a apreciat ca fiind oportuna intentia Beneficiarului de realizare a documentatiei **PUZ - “Constructii pentru servicii si comert”** pe amplasamentul situat in Municipiul Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km. 3, stanga.

Obiectivul se va racorda la retele de utilitati existente in zona: apa/canal; energie electrica, gaz in conformitate cu avizele serviciilor competente si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

In prezent, zona studiata, aflata in intravilanul extins al localitatii Timisoara nu este reglementata functional, neexistand pana in acest moment nici un plan urbanistic care se conditioneze in vreun fel ocuparea functionala.

Zona studiata în prezenta documentație se află situat in partea de nord a orașului Timișoara, pe Calea Aradului, respectiv DN 69 Timișoara – Arad la KM 3, limitrof centrului comercial DECATHLON, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara si in vecinatate cu U.S.A.B. Conform Avizului prealabil de oportunitate nr. 08/19.03.2015.

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

## **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea :

- umplutura cu grosime de cca. 0,40 m ;
- sol vegetal pana la cc. 0,70 m ;
- pachet argilos constituit in suprafata din argila prafoasa cafenie inchisa de tip PUCM, cu vegetatie, tare uscata, extinsa in adancime pana la cca. 1,10 m fata de nivelul terenului. In adancime isi face prezenta argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda in zona superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (5,00 m).

Din punct de vedere seismic , amplasamentul de inscrie , Conform Normativului P100-06 în Zona seismică de calcul "D", având următoarele caracteristici geodinamice:  $K_s = 0,16$  și  $T_c = 1,0$  sec.

## **Date climatologice**

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezintă următoarele date mai importante ( prin asimilare cu Timișoara) :

- a. Temperatura aerului : - media lunară maximă :  $+(21-22)^{\circ}C$  –iulie
  - media lunară minimă :  $-(1-2)^{\circ}C$  - ianuarie
  - maxima absolută :  $+40^{\circ}C$ -
  - minima absolută :  $-35^{\circ}C$  -
- b. Precipitații :
  - media lunară maximă : 70-80 mm –iunie
  - media anuală .. 600-700 mm
  - cantitatea maximă în 24 de ore ..100 mm
- b. Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

## **2.4.Circulatia rutiera -situatie existentă**

Zona este accesibila în prezent din partea estica, de pe Calea Aradului – D.N. 69 la KM 3, in imediata apropiere a sensului giratoriu, acces propus prin *PUZ aprobat prin HCL nr. 214/2010 – Spatii comerciale, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km. 3.*

In prezent infrastructura pentru circulatie este deficitara pentru toata zona din vecinatatea stanga (nord-vest) a DN 69, accesul la parcele facandu-se pe DE existente sau drumuri de pamant create ad-hoc.

Accesul pe amplasament se face de pe drumul identificat cu nr. top. 23502 pe latura de sud-est a parcelei.

Circulatia accidentala a pietonilor in zona studiata se desfasoara pe acostamente a caror latime este de 1,50 m.

Zona este deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte arii ale orașului.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este în prezent cea de arabil intravilan.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 11.890 mp, liber de constructii este identificata prin *CF nr. 441533 Timisoara, Top: 441533* constand in teren arabil in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, liber de sarcini;

### **Relationari intre functiuni**

In zona limitrofa terenului studiat tesutul urban este compus din urmatoare tipuri de configuratii:

- la nord-est: spatii servicii si comert – Restaurant “Valery IV – Timisoara” si Benzinarie “Luk Oil”/ strada creata prin PUZ aprobat prin HCL nr. 214/2010;
- la sud-est: spatii pentru invatamant si servii/comert: Universitatea de Stiinte Agricole (U.S.A.B) si sediu SC Apolliny Company SRL– Perenna Premier”;
- la sud-vest: locuinta in regim parter pe parcela proprietate privata ;
- la nord-vest: parcele proprietate privata fara fond construit;

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit**

Terenul studiat este liber de constructii. În situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0.00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:**

Aria studiata in PUZ este bine deservita in zona de o gama larga de servicii si comert. In zonele învecinate este situată Universitatea de Științe Agricole a Banatului, DECATHLON, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, Restaurant “Valery IV – Timisoara” si Benzinariea “Luk Oil” .

### **Asigurarea cu spatii verzi:**

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat. Nu există riscuri naturale în zonă.

### **Principalele disfuncionalitati:**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

#### **a) de circulație:**

Traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de servicii si spatii comerciale.

Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013 propune o retea de circulatii care din punct de vedere teoretic rezolva probleme circulatiilor in zona dar care din punct de vedere practic intra in contradictie cu documentatii aprobate si executate (proponerea de amenajare a intersectiei Calea Aradului cu PTT 73 – cu prospect de 37 m,



amplasat sub L.E.A. de 110kV – traseul PTT 73 traverseza zona de parcaje autorizate si executate aferente obiectivului *Spatii servicii si comert – Restaurant “Valery IV – Timisoara” si Benzinarie “Luk Oil”*

b) funcționale – existenta in partea nord-vestica, terenul ce face obiectul prezentei documentatii este traversat de L.E.A. de 110kV ce impune un culoar de protectie de 18,50 m latime din ax, in perimetrul caruia nu se va realiza nici o constructie.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Gabaritele si traseul rețelelor existente în zonă sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre deținătorii de utilități.

- Alimentarea cu apa si canalizare menajera / pluviala se va realiza in sistem centralizat prin bransamente si racorduri, la retele existente, individuale pentru cladire. Apele pluviale de pe invelitori si platforme se descarca in rețeaua de canalizare dupa ce sunt colectate in separatorul de hidrocarburi.
- Energia termica va fi asigurata de centrale termice, cu tiraj forțat, functionand cu gaz natural, prin bransamente la rețeaua existenta.
- Energia electrica va fi asigurata prin bransamente la retele existente.

## **2.7. Probleme de mediu-situație existentă**

Cadrul natural il reprezinta actualmente terenul viran, cu vegetatie spontana cu plante azotofage. Terenul este plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu. Un risc de natura antropica il reprezinta depozitarea neautorizata de deseuri de diverse tipuri, care atrag insecte si rozatoare si prezinta un pericol de contaminare pentru sol.

Zona studiata este inasa lipsita de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistării surselor de poluare existente în zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există. Calitatea solului –nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o masură neglijabilă.

Calitatea apei-nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic , chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația de pe DN 69.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv - plantații arbori, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

## **2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Prezenta documentatie prevede extinderea zonei de activitati de tip comercial – en detail – desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom – Ec, situata limitrof in partea de nord-est a amplasamentului studiat.

Inițiativa de promovare a PUZ – *Constructii pentru servicii si comert* a fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe situl Primariei Municipiului Timisoara si la amplasament, precum si publicarea in presa, in ziarul Renasterea Bnateana.

*In acest scop populatia va putea trimite observatii si sugetii initiatorului PUZ si va putea participa la dezbaterile publice conform art. 58 si art. 62 din Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului*

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare -Elemente de temă**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

In principal, zona este destinata dezvoltarii functiunilor de comert, servicii si invatamant asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate in proximitatea amplasamentului in ultimii ani (*Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 214/2010 – Spatii comerciale, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km 3; Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 323/2010 – Centru Comercial Decathlon, servicii si birouri aferente, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, dreapta*) precum si *Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013*

In urma solicitărilor beneficiarilor se propune realizarea unei zone pentru servicii și comert, în corelare cu celelalte dezvoltări din vecinătate (Selgros, Decathlon, Auchan)

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, intravilanul Timișoara, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

#### **3.2.Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planul Urbanistic General Timioara aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 107/2014 terenul studiat este situat intr-o zona mixta cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ/PUD.

#### **3.3.Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil , terenul este plan, prezentând terase cu mici diferențe de nivel între ele.

Analiza situației existente cu prezentarea disfuncționalităților, condiționează propunerile de urbanism pentru o organizare optimă a teritoriului , cu asigurarea unui grad maxim de ocupare a terenului și respectarea legislației în vigoare.

#### **3.4.Modernizarea circulatiei - propuneri in zona studiata**

Din punct de vedere a circulatiei terenul se afla intr-o zona cu potential de viitor, fiind incadrat la vest de giratia DN 69 la iesirea din Municipiul Timisoara.

In vederea conformitatii cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998) si cu Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara – aprobate prin HCL nr. 428/30.07.2013 s-a prevazut o zona

rezervata pentru reconfigurarea infrastructurii rutiere (Giratie Calea Aradului cu legatura Calea Torontalului).

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările existente și ulterioare:

- devierea traseului PTT 73 în imediata apropiere a intersecției cu Calea Aradului, în scopul pastrării funcționale a investițiilor autorizate și executate în proximitate; Prospectul stradal PTT 73 se va păstra la un profil îngustat prin reducerea zonei verzi în scopul menționat mai sus.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice. La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de razele de racordare între străzi. Străzile vor fi mărginite de trotuare pietonale și spații verzi.

- modernizarea drumului de exploatare (PTT1) în prezent De identificat cu nr. top. 23502 (avizat la un profil de 12 m prin Avizul Comisiei de Circulație nr. SC 2012-22450 din 21.09.2012 și realizat până la limita de proprietate a terenului studiat) în scopul asigurării accesibilității rutiere pe terenul studiat, prin racorduri realizate de proiectanții de specialitate.

În incinta se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1998.

### **3.5.Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi servicii și comerț.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- *Zona de servicii și comerț; cu regim de înălțime max. P+2E;*
- *Zona de circulații; configurarea circulațiilor în incinta (drumuri, platforme și parcaje), cu racordarea la circulația auto propusă prin extinderea (PTT1), în prezent drum De identificat cu nr. top. 23502;*
- *Zona spații verzi;*

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

#### **Regimul maxim de înălțime**

Regimul de înălțime pentru construcțiile propuse este P+2E, cu H maxim la cornisa = 15 m

#### **Amplasarea pe teren:**

- față de limita de sud-est: se vor respecta retrageri de min. 17,00 m;
- față de limita de nord-est și sud-vest se vor respecta retrageri minime de 6,00 m;
- față de limita de nord-vest se vor respecta retrageri minime de 18,50 m din ax LEA

110kW, în perimetrul căruia nu se va realiza nici o construcție .

Zona de implantare a construcțiilor este conform planșei *Reglementări Urbanistice*, anexată prezentei documentații.

### **Sistematizarea pe verticală**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

**Bilanțul teritorial** s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(%)</i>	<i>(mp)</i>
<b><i>Terenul reglemantat</i></b>	11890	11890	
<b><i>Circulatii pietonale, auto si parcaje</i></b>	0	35	4161,50
<b><i>Spatii verzi</i></b>	0	15	1783,50
<b><i>Suprafata construita</i></b>	0	50	5945,00

### **Indici urbanistici**

<b><i>Procent de ocupare a terenului (POT)</i></b>	<b><i>Max. 50%</i></b>
<b><i>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</i></b>	<b><i>Max. 1</i></b>

## **3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

### **3.6.1. Alimentare cu apa-canalizare -Situatie propusa**

#### **Racordarea la retele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si energie.

#### **Realizarea de retele tehnico - edilitare**

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- Toate retelele stradale de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza subteran.

#### **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului;
- Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a orasului.

### **3.7. Protectia mediului – vezi anexa.**

### **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: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

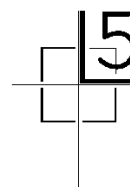
Din analiza globala a situatiei urbanistice existente si a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind urmatoarele concluzii:

- functiunea propusa (constructii pentru servicii si comert) a aparut ca urmare a dezvoltarii zonei si a cererii existente pe piata;
- situatia actuala sustine ipoteza dezvoltarii zonei pentru servicii si comert. La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:
  - corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente: *Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 214/2010 – Spatii comerciale, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km 3; Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 323/2010 – Centru Comercial Decathlon, servicii si birouri aferente, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, dreapta) precum si Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013;*
  - asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
  - rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.
  - incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului timisoara

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru



## Pr. Nr. 13-APO-15

# VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. INTRODUCERE

### **Art. 1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat- o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

### **Art. 2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;

- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Aviz de oportunitate Nr. 8/19.03.2015;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

### **Art. 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 BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR**

### **Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

### **Art. 5. Reguli cu privire la siguranta c-tiilor si la apararea interesului public**

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

### **Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord;

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

#### **Art. 6.2. Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform profilelor proiectate si anume realizarea constructiilor fata de limitele de proprietate cu o retragere la sol de minim 17,00 m fata de limita de proprietate SE, conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice*.

#### **Art. 6.3. Amplasarea fata de aliniament**

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul existent in partea sud-estica catre strada cu nr. top. 23502, propusa spre extindere si modernizare se va face conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice* la o distanta de 17,00 m fata de limita de proprietate existenta.

#### **Art. 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei**

Amplasarea cladirilor fata de limita de nord-est si sud-vest se va face la o distanta de min. de 6,00 m;

Fata de limita de nord-vest se vor respecta retrageri minime de 18,50 m din ax, in perimetrul caruia nu se va realiza nici o constructie . Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala. Exceptie fata de regulile mai sus mentionate se aplica in cazul cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a altor cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii ediliare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

### **Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 7.1. Accese carosabile**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Se propune un acces carosabil direct de la domeniul public, de pe strada cu nr top. 23502, conform plansei 03 A - *Reglementari urbanistice* si 05 A - *Propunere de mobilare urbanistica*.

#### **Art. 7.2. Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

### **Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea lucrarilor de constructii poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

### **Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

#### **Art. 9.1. Parcelarea**

Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din R.G.U.

#### **Art. 9.2. Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime impus constructiilor este P+2E, cu o inaltime maxima la cornisa 15,00 m si accente;

#### **Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente;

#### **Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului**

Zona va avea un procent de ocupare al terenului (POT) de max. 50% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 1;



## **Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

### **Art. 10.1. Parcaje**

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor in vigoare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare constructie in parte.

Numarul locurilor de parcare necesare conform anexei 2 la RLU.

### **Art. 10.2. Spatii verzi si plantate**

Se va prevedea amenajarea spatiilor verzi in proportie de minim 15% din suprafata terenului.

### **Art. 10.3. Imprejmuiri**

Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei.

Înaltimea recomandata a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul (terenului) trotuarului.

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **Art. 11. Unitati si subunitati functionale**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in intravilanul extins al Municipiului Timisoara si face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**Funciunea dominanta** *este cea de servicii si comert.*

**Funciunile complementare** admise ale zonei sunt institutii publice sau private de interes public (constructii pentru sanatate, invatamant, alimentatie publica, cultura), birouri, depozitare, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje si retele tehnico – edilitate si constructii aferente.

### **Utilizari permise**

Funciuni complementare zonei:

- institutii publice, servicii, comert, depozitare, alimentatie publica, cultura, cult, centre de afaceri, sedii firme, institutii financiar-bancare, fundatii, targ expositiional, sali polivalente;
- locuinte de serviciu;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;

### **Utilizari interzise:**

- este interzisa desfasurarea activitatii industriale poluante;
- este interzisa amplasarea functiunii de depozitarea de deseuri;
- locuinte colective si individuale;
- alte functiuni incompatibile cu functiunea de servicii si comert.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

**Bilanțul teritorial** a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(%)</i>	<i>(mp)</i>
<i>Terenul reglemantat</i>	11890	11890	
<i>Circulatii pietonale, auto si parcaje</i>	0	35	4161,50
<i>Spatii verzi</i>	0	15	1783,50
<i>Suprafata construita</i>	0	50	5945,00

### Indici urbanistici

<i>Procent de ocupare a terenului (POT)</i>	<i>max. 50%</i>
<i>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</i>	<i>max. 1</i>

## VI. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit, Arh.BAIA Dragos

Verificat, FOLEA Doru