

nr. inreg. /

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - CLADIRE DE BIROURI**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Timisoara, str. GHEORGHE LAZAR, nr. 9

Beneficiar: s.c. ALCATEL – LUCENT ROMANIA s.r.l.

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr. : 366 / 2014

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE
03.	MEMORIU TEHNIC
04.	ANEXE <ul style="list-style-type: none"> - Aviz de oportunitate - Certificat de urbanism nr. 1843 din 26.05.2014 - Extrase C.F. - Plan parcelar cu viza OCPI - Acord coproprietari - Studiu Geotehnic - Raportul informarii si consultarii publicului - Aviz Consiliul Judetean Timis - Aviz de principiu CTATU - Aviz de final CTATU - Aviz unic - Aviz tehnic Aquatim - Aviz Directia de sanatate publica a judetului Timis - Aviz APM Timis - Aviz de securitate la incendiu - Aviz de protectie civila - Aviz Comisia de Circulatie - Aviz de principiu Biroul drumuri si poduri (Municipiul Timisoara) - Aviz de principiu mediu urban (Municipiul Timisoara) - Adresa Serviciul Fond Funciar (Municipiul Timisoara) - Adresa Serviciul Juridic (Municipiul Timisoara) - Adresa Birou Evidenta Patrimoniului (Municipiul Timisoara) - Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis - Studiu istoric al amplasamentului (intocmit arh. Mihai Opris)

BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01U	INCADRARE IN TERITORIU	1:5000
pl. nr. 02U	INCADRARE IN P.U.G. SI EXTRAS DIN MASTERPLAN	1:5000
pl. nr. 03U	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:5000
pl. nr. 04U	PLAN - SITUATIE EXISTENTA	1:1000
pl. nr. 05U	PLAN - REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1100
pl. nr. 06U	PLAN - POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 07U	EVOLUTIA ZONEI - STUDIU	1:1000

întocmit,
 arh. Silvia CRISAN
 arh. Radu GOLUMBA

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – CLADIRE DE BIROURI
2. Amplasament: - str. Gheorghe Lazar nr. 9, Timișoara
3. Beneficiar: - s.c. ALCATEL – LUCENT ROMANIA s.r.l.
4. Proiectant general: - s.c. STUDIO ARCA s.r.l., Timișoara,
str. Memorandului nr. 93
5. Faza de proiectare: - PLAN URBANISTIC ZONAL
6. Data elaborării: - iulie 2014

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unei cladiri de birouri care sa completeze fondul construit existent.

In vederea extinderii activitatii, Alcatel-Lucent Romania urmareste extinderea suprafetei de birouri amplasate in incinta. S-a propus construirea unui corp principal de cladire (S+P+7E) pozitionat paralel cu Piata 700 si a unui alt corp de legatura (S+P+4E) care sa continue aliniamentul cladirii existente (P+4E) asezata pe strada Paris.

Accesul pietonal principal, se va face spre coltul cladirii, la intersectia strazilor Paris si Piata 700. Parcarile auto vor fi amenajate la subsol, accesul auto fiind asigurat din strada Piata 700, prin intermediul unei rampe.

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesese pe parcela. In propunerea facuta se pastreaza destinatia terenului stabilita prin P.U.G. Timisoara de zona institutii si servicii publice, urmand a se specifica regimul de construire.

In prealabil s-a elaborat un studiu de oportunitate, avizat de Primaria Municipiului Timisoara, si prin Certificatul de Urbanism nr. 1843/ 26.05.2014, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si

supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de urmarea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

1.3. Surse documentare

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strans date si informatii din diverse surse:

- PUG aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara
- Masterplan – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA, aprobat in ian/2012
- Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara, aprobata prin HCL 428/30.07.2013
- Regulamentul general de urbanism, aprobat cu HG 525/1996
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70

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

In cvartalul Piata 700, din care face parte amplasamentul, s-au desfasurat in ultimii ani lucrari de executie la parcare publica subterana si la cladirile de birouri City Business Center. In urma sapaturilor s-au descoperit fragmente arheologice care faceau parte din sistemul austriac de fortificatii, Bastionul Sf. Eugen. Pentru a avea o opinie fundamentata si din punct de vedere istoric, pe situl studiat s-a elaborat, la initiativa beneficiarului, de catre domnul arhitect Mihai Opris - *Studiul Istoric al amplasamentului*. (anexat la prezenta documentatie)

De asemenea, in timpul elaborarii planului s-au solicitat avize de la toti detinatorii de retele, care pot afecta amplasamentul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In perioada medievala, terenul studiat se afla amplasat in cartierul Palanca Mare, potrivit planurilor desenate de Perrette (1716), in afara fortificatiilor Cetatii Timisoara.

Pe planul cetatii din 1734 apare configurat bastionul Sfantul Eugen (*Eyugeni* pe plan) din care pe terenul studiat nu exista decat escarpa fetei de nord, bordata spre exterior de un sant cu apa. Intre cele doua ziduri ale bastionului, cel interior si cel exterior, erau umpluturi de pamant.

Pe planul din 1756, in interiorul "Bastionului Eugen nr. 5" este indicata "magazia de pulbere", transformata in biserica ortodoxa in perioada interbelica.

La inceputul secolului s-a luat decizia demolarii fortificatiilor si se traseaza actuala strada Gh. Lazar care face legatura dintre Cetate si cartierul Mehala.

Pana la amenajarea Pietei 700, la sfarsitul anilor '60, zona a ramas complet neconstruita.

Incepand cu anii '80, se construiesc cladirile de birouri (Aquatim, Infotim, Finante, Alcatel, City Business Center (Modatim) etc.).

Datorita pozitiei favorabile, in imediata vecinatate a Centrului Istoric, zona a evoluat treptat intr-o zona de servicii si birouri. Acest cvartal se contureaza a fi una din cele mai importante zone de "business" din oras.

Intr-un mod cel putin "interesant", cladirile moderne de birouri functioneaza acum in proximitatea Pietei 700. In incercarea de a redefini aceasta relatie intre cele doua

functiuni, dar si o legatura cu zona istorica a Cetatii, s-au facut diverse propuneri de transformare a spatiului liber, din interiorul cvartalului, intr-un spatiu urban cu multiple calitati, care sa integreze cladirea monument a bisericii ortodoxe (fosta "magazie de pulbere").

2.2. Incadrarea in localitate, limite ,vecinatati

Zona studiata este amplasata in partea centrala a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, in vecinatatea Pietei 700.

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

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- spre Nord - strada Gheorghe Lazar,
- spre Est - strada Paris,
- spre Sud - strada Piata 700,
- spre Vest - strada Nicolaus Berwanger si incinta Aquatim.

Terenul are acces auto de pe strada Paris si de pe strada Nicolaus Berwanger.

2.3. Descrierea amplasamentului

Parcelele inscrise in C.F. nr. 431675 si C.F. nr. 422567 se afla in proprietatea privata a Alcatel – Lucent Romania s.r.l., initiatorul acestui proiect, si Datatim s.a. (S totala teren = 6 298 mp).

Cladirile Alcatel - Lucent, amplasate pe sit, au functiunea principala de birouri si laboratoare de cercetare software si hardware.

Functiuni

In perspectiva dezvoltarii orasului cvartalul are o pozitie favorabila fiind situat intre Centrul Istoric, zona dominata de servicii, si noua zona convertita in zona pentru birouri, situata la vest de calea ferata. (plansa 03A)

Cvartalul este dominat de cladiri de birouri cu regim de inaltime de pana la 9 niveluri: City Business Center, Admin. Financiara, Sediul Aquatim, Birouri Alcatel – Lucent, InfoTim, etc. Pe langa aceste cladiri regasim si functiuni comerciale sustinute de Piata 700 si spatiile adiacente acesteia. (plansa 04A)

Spatii Publice

Amplasamentul studiat este in imediata apropiere a cartierului Cetate, 2 min. mers pe jos, zona in care se afla o vasta retea de spatii publice pietonale (piete si strazi) sustinuta de diferite functiuni comerciale si servicii. Pentru Piata 700 este propus un proiect de reconversie intr-o piata urbana care va face legatura cu Centrul Istoric.

Parcul Botanic este un alt spatiu public important care este situat in apropierea cvartalului – 2 min. de mers pe jos. (plansa 03A)

Transport public

Accesul la reseaua de transport public este **facil**. Pe strazile ce delimiteaza cvartalul circula diferite mijloace de transport in comun: tramvai – str. Brediceanu, troleibuz si autobuz – str. Paris, Gheorghe Lazar si Gheorghe Dima.

Amplasarea in imediata apropiere a traseului de cale ferata este un avantaj deoarece acesta urmeaza sa fie folosit pentru dezvoltarea unei retele de tren urban, cu o viitoare statie in imediata apropiere.

2.4. 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.

Terenul este plat (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 particole 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-granitic 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 localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\gamma_0 = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- media lunara maxima: + 21-22 °C in iulie, august
- media lunara minima: - 1-2 °C in ianuarie
- maxima absoluta: + 40 °C in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 °C in 13.02.1935

precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm
- media anuala: 600-700mm
- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915

vantul: directii predominante: Nord-Sud 16% si Est-Vest 13%

2.5. Circulatia

Terenul studiat este delimitat pe trei laturi de strazi cu circulatie auto. Acum accesul se face de pe strada Paris si strada Nicolaus Berwanger.

Pe de alta parte, conexiunile la circulatia auto principala a orasului se fac spre strada Gh. Lazar (artera radiala principala care delimiteaza situl la Nord) si inelul I.

2.6. Ocuparea terenurilor

In perspectiva dezvoltarii orasului, cvartalul are o pozitie favorabila fiind situat intre zona Centrului Istoric, zona dominata de servicii, si noua zona convertita din industrie in servicii, situata la vest de calea ferata. (plansa 03A)

Cvartalul este dominat de cladiri de birouri cu regim de inaltime de pana la 9 niveluri: City Business Center, Admin. Financiara, Sediul Aquatim, Birouri Alcatel – Lucent, InfoTim, etc. Pe langa aceste cladiri regasim si functiuni comerciale sustinute de Piata 700 si spatiile adiacente acesteia. (plansa 03A)

Amplasamentul studiat este in imediata apropiere a cartierului Cetate, 2 min. mers pe jos, zona in care se afla o vasta retea de spatii publice pietonale (piete si strazi) sustinuta de diferite functiuni comerciale si servicii. Pentru Piata 700 este propus un proiect de reconversie intr-o piata urbana care va face legatura cu Centrul Istoric. Parcul Botanic este un alt spatiu public important care este situat in apropierea cvartalului – 2 min. de mers pe jos. (plansa 04A)

2.7. Echipare edilitara – situatia existenta

2.7.1. Retele apa-canal – situatia existenta

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului de amplasament emis de SC AQUATIM SA:

- *retea de apă potabila*: - str. Ghe. Lazar – ø 200, 250, 350 mm;
- *retea de apă industrială*: - str. Ghe. Lazar – ø 200 mm;
- *retea de canalizare*: - str. Ghe. Lazar - ov. 40/60 cm.

2.7.2. Retele de energie electrica, telefonie – situatia existenta

Conform avizului eliberat de S.C. Enel Distributie Banat S.A. pe amplasamentul studiat exista retele electrice, iar obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existenta. Cladirile actuale din proprietatea SC Alcatel Lucent Romania SA, sunt alimentate cu energie electrica din posturile de transformare T51944 si T51945, aflate in incinta obiectivului. Posturile de transformare mai sus mentionate sunt racordate in bucla, in rețeaua de medie tensiune a furnizorului de energie electrica SC ENEL SA.

Conform aviz tehnic favorabil eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regionala Timis, obiectivul poate fi racordat la rețeaua de telecomunicatii dupa stabilirea exacta a traseelor. Acestea vor fi stabilite prin sondaje executate inaintea inceperii lucrarilor propriu-zise. Cladirile actuale din proprietatea SC Alcatel Lucent Romania SA sunt racordate la rețeaua locala de fibra optica a SC ROMTELECOM SA.

2.7.3. Retele de gaze naturale – situatia existenta

Conform avizului Distrigaz-Nord s.a. rețele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie si redusa nu afecteaza amplasamentul. Conducta de gaz metan trece la sud de amplasament.

2.7.4. Retele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament SC Colterm SA rețelele termice si de apa rece nu afecteaza amplasamentul.

2.8. 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.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

2.10. Disfunctionalitati

Deoarece in zona s-au dezvoltat si alte investitii imobiliare exista riscul ca acestea sa nu genereze o zona coerenta din punct de vedere urban (relatii corecte si coerente intre zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Elemente de tema

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unui cladiri de birouri care sa completeze fondul construit existent.

In vederea extinderii suprafetei de birouri din incinta studiata, s-a propus un corp principal de cladire, S+P+7E, pozitionat paralel cu Piata 700 si un alt corp de legatura, S+P+4E, care sa continue aliniamentul cladirii existente de pe strada Paris.

Accesul pietonal principal se va face pe coltul cladirii la intersectia strazilor Paris si Piata 700. Parcarile auto vor fi amenajate la subsolul cladirii cu o rampa de acces din strada Piata 700.

3.2. Prevederi din PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de institutii si servicii publice si face parte din unitatea teritoriala UTR 1.

Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 1 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, Programul 3 – Centre de afaceri si servicii pentru amplasarea firmelor internationale. „Programul Centrelor de afaceri promoveaza Timisoara ca centru de afaceri la nivel regional prin asigurarea amplasamentelor pentru dezvoltari de birouri clasa A in zone cu accesibilitate sporita si pentru servicii suport de tip centre de conferinta, expozitii, etc.”- extras Masterplan (plansa 02A)

In PUG Timisoara, aflat in curs de elaborare, Etapa a 3-a, se prevede pentru acest cvartal o zona de activitati economice cu caracter tertiar (Et).

3.3. Valorificarea terenului

In perspectiva dezvoltarii orasului, cvartalul are o pozitie favorabila, fiind situat in proximitatea Centrului Istoric si a zonei pentru birouri, servicii si comert. Extinderea fondului construit cu o cladire de birouri va avea efecte pozitive atat economic, prin extinderea activitatii IT a Alcatel, cat si urbanistic, prin inchiderea frontului sudic al amplasamentului cu un volum orientat cu fatada principala spre Sud, cu deschidere spre piata urbana propusa pe amplasamentul Pietei 700.

3.4. Modernizarea circulatiei

Strazile perimetrare (Gh. Lazar, Paris, Nicolaus Berwanger, Piata 700) vor avea circulatie auto pe doua sensuri.

Se vor pastra cele doua accesuri existente, pe terenul studiat (de pe strada Nicolaus Berwanger si strada Paris) si se propune accesul in parcajul subteran de pe strada Piata 700.

Pentru imbunatarirea cicutatiei pietonale se propune largirea prospectului strazii Paris, prin configurarea unui trotur si a zonei verzi aferente (2,00m) si pe latura estica.

3.2. Propuneri de zonificare functionala, regim de inaltime, indici urbanistici

Se propune extinerea fondului contruit cu o cladire pentru birouri, cu regim de inaltime S+P+7E.

Funciunea propusa este de birouri si servicii.

Vor fi permise urmatoarele functiuni:

- administrative, birouri, sedii de companii;
- financiar – bancare;
- comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentatie publica;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cazare turistica;
- cercetare stiintifica;
- culturale.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementari urbanistice".

Se propune extinderea zonei de implantare existente, spre partea sudica a parcelei, astfel:

- pana la limita de proprietate sudica si estica;
- la (min.) 10,00 m fata de limita vestica a parcelei.

La nivelul parterului, cladirile vor fi retrase cu 3,50 m fata de limita sudica si cu 3,80 m fata de limita estica, conform plansei de reglementari urbanistice, pentru a genera un spatiu de intermediere intre spatiul public exterior si spatiul interior (tip „portic”).

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este de maxim S+P+7E.

Cota maxima a cornisei este de 37,00 m.

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. Maxim = 3,2.

Posibilitati de mobilare

In vederea extinderii suprafetei de birouri din incinta studiata s-a propus un corp principal de cladire, S+P+7E, pozitionat paralel cu Piata 700 si un alt corp de legatura, S+P+4E, care sa continue aliniamentul cladirii existente de pe strada Paris.

Accesul pietonal principal se va face pe coltul cladirii, la intersectia strazilor Paris si Piata 700. Parcarile auto vor fi amenajate la subsolul cladirii cu o rampa de acces din strada Piata 700.

La nivelul parterului cladirea va fi retrasa pana la limita stabilita prin proiect, iar fatada parterului va fi transparenta. La acest nivel se vor amplasa spre Sud functiuni cu caracter public – accesul in cladire, cafenea, restaurant etc.

Bilant teritorial

Pentru amplasamentul studiat, cu suprafata totala de 6 298 mp, aflat in proprietatea s.c. ALCATEL – LUCENT ROMANIA s.r.l. si s.c. DATATIM s.a., se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	6 298	100%	6 298	100%
Zona ocupata cu cladiri pentru servicii si birouri	3 578	57%	4 408	max. 70%
Zona parcarilor/ circulatii auto si pietonale	2 440	39%	1 260	cca 20%
Zona spatii verzi	280	4%	630	min. 10%

3.6. Adapost de aparare civila

Daca in fazele urmatoare de proiectare (D.T.A.C., P.T.) cladirile propuse se inscriu in categoria de constructii la care se impune realizarea adapostului de aparare civila (conform art. 1 din Hotararea 560/2005 modificat prin Hotararea 37/2006), acesta se va amenaja la nivelul subsolului (daca acesta corespunde conditiilor necesare amenajarii adapostului). Adapostul se va executa conform proiectului tehnic cu respectarea „Normelor tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila in subsolul constructiilor noi”.

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: racordul la reseaua de canalizare, bransamente la reseaua de apa stradala din dreptul amplasamentului, electricitate, gaz, telefonie etc.).

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa potabila a municipiului Timisoara, existenta pe strada Gheorghe Lazar, \varnothing 350 mm.

Alimentarea cu apă rece potabilă la cladirea propusa se face printr-o conductă de bransament legată la reseaua de apă potabila existenta pe str. Ghe. Lazar. Bransamentul propus va asigura necesarul de apa potabila si tehnologica. Conducta de apa se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 40 mm (L~80 m) si se va amplasa in zona verde perpendiculara pe str. Ghe. Lazar. Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. De asemenea, la cca 1 m fata de limita de proprietate se va monta un *camion de apometru* pentru masurarea debitului de apa consumat.

Presiunea apei in cele doua cladiri (S+P+7E si S+P+4E) va fi mentinuta prin intermediul unor statii de pompare proprii, cu hidrofor amplasate in camera tehnica.

Debitul de apa pentru zona studiata este: $Q_{\text{apa rece}} = 5,99 \text{ mc/h} = 1,66 \text{ l/s}$

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la reseaua de canalizare a municipiului Timisoara, existenta pe strada Gheorghe Lazar, \varnothing 40/60 cm.

Canalizarea menajera propusa pentru a deservi cladirile propuse se va racorda la reseaua de canalizare de pe strada Ghe. Lazar, ov. 40/60 cm. Racordul de canalizare propus se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=315\text{ mm}$ ($L\sim 90\text{ m}$) si se va amplasa in zona verde perpendiculara pe str. Ghe. Lazar. Canalizarea propusa va functiona gravitational. Pe conducta de racord se va monta un camin de racord.

Debitul de apa menajera evacuat in reseaua orasului este: $Q_{\text{apa uzata}} = 6,01\text{ l/s}$

Canalizare pluvială

In momentul de fata, zona pe care se apleseaza cele doua cladiri este o platforma betonata de pe care se preia un debit de ape pluviale, evacuat in canalizarea menajera existenta pe str. Ghe. Lazar. **Acest debit nu se modifica prin realizarea celor doua cladiri, nefiind considerat un debit suplimentar pluvial descarcat la reseaua de apa uzata a orasului, fata de situatia existenta.**

Cladirile propuse vor fi dotate in subsol cu statii de pompare, care vor colecta si pompa apele din instalatiile de canalizare ale subsolurilor, in canalizarea din incinta.

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi colectate temporar intr-un bazin de retentie ingropat, amplasat in spatiul verde, iar dupa momentul ploii, vor fi descarcate treptat in canalizarea menajera de pe strada Ghe. Lazar, impreuna cu apele menajere, printr-o conducta de refulare.

Debitul pluvial colectat este: $Q_{pl} = 17,31\text{ l/s}$

Debitul total de ape uzate pe intreaga incinta evacuat la canalizarea orasului este:

$$Q_{\text{UZ TOTAL}} = 6,01 + 17,31 = 23,32\text{ l/s}$$

Volumul bazinului de retentie este de: $V_{br} \sim 20\text{ mc}$ (10 mp)

BREVIAR DE CALCUL

Instalatii sanitare de apă și canalizare

1. NECESAR DE APĂ POTABILĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii nevoilor igienico-sanitare s-a determinat conform STAS 1478-90 pentru constructiile propuse, dupa cum urmeaza:

Apă rece - debitul de calcul a fost determinat cu formula:

$$q_{\text{APĂ RECE}} = a \times b \times c \times \sqrt{\Sigma E}$$

în care: $a = 0,15$ -pentru 24 ore

$$b = 1,0$$

$$c = 1,60$$

$$\Sigma E = E1 + E2$$

unde: $E1$ - suma echivalenților bateriilor amestecătoare de apă caldă și rece;

$E2$ - suma echivalenților robinetelor de apă rece.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la un punct termic propriu.

Calculul debitelor s-a făcut pentru următorii consumatori:

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti E1+E2	ΣE
Chiuvete	9	1.0	9.00
Lavoare	34	0.35	11.90
Vase WC	46	0.50	23.00
Centrala termica	2	1.0	2.00
Robinet serviciu	2	1.0	2.00
TOTAL			47.90

Rezultă: $q_{\text{APĂ RECE}} = 0,15 \times 1,00 \times 1,60 \times \sqrt{47.90}$

$$q_{\text{APĂ RECE}} = 1,66\text{ l/s} = 5,99\text{ mc/h}$$

Apă caldă

Alimentarea cu apă caldă menajeră se face de la centralele termice proprii fiecărei clădiri.

Debitul de calcul a fost determinat cu formula:

$$Q_{APĂ CALDĂ} = b \times (a \times c \times \sqrt{\sum E2})$$

în care: a = 0,15 - pentru 24 ore

$$b = 1,0$$

$$c = 1,0$$

$$E = E2$$

Unde: $\sum E2$ - suma echivalențelor robinetelor de apă caldă.

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti E2	$\sum E2$ apa caldă
Chiuvete	9	1.0	9.00
Lavoare	34	0.35	11.90
TOTAL			20.90

Rezulta: $q_{APĂ CALDĂ} = 1,0 \times 0,15 \times 1,0 \times \sqrt{20.90}$

$$q_{APA CALDĂ} = 0,68 \text{ l/s} = 2,45 \text{ mc/h}$$

Canalizarea menajeră

Calculul debitului de ape uzate menajere și dimensionarea instalației de canalizare se face conform STAS 1795-87 cu formula:

$$q_{MEN} = Q_s + q_{s MAX}$$

în care:

$q_{s MAX}$ - cel mai mare debit specific al obiectelor sanitare (= 2);

Q_s - debitul corespunzător valorii sumei echivalențelor ($\sum Es$) a obiectelor sanitare;

$$Q_s = a \times 0,33 \times \sqrt{\sum Es}$$

unde: $\sum Es$ - suma echivalențelor de debit pentru scurgerea obiectelor sanitare;

b – coeficient ajutorator de calcul b=0,001;

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti Es	$\sum Es$
Chiuvete	9	1.00	9.00
Lavoare	34	0.50	17.00
Vase WC	46	6.00	276.00
TOTAL			302.00

a = 0,70 pentru $\sum E \geq 0,60$

$$Q_s = 0,70 \times 0,33 \times \sqrt{302} = 4,01 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = 4,01 + 2 = 6,01 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = 6,01 \text{ l/s}$$

Canalizarea pluvială

În conformitate cu STAS 1795-90, debitul de calcul al apelor meteorice din zona studiată Q_s se calculează cu relația:

$$Q_p = 0,0001 \times I \times \sum \emptyset \times S_c$$

În care :

i-intensitatea ploii de calcul [l/s*ha]

ϕ -coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața respectivă

S_c –suprafața de calcul –egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare

Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-90 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

t_{cs} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber, $V = 40 \div 60$ m/min

Suprafetele de pe care se colecteaza apele de ploaie sunt:

- cladire 1.072 mp – coef. de scurgere 0,95

$$S_{totala} = 1.072 \text{ mp}$$

$$f = 2/1$$

$$t = 2 + 100/42 = 4 \text{ min} \Rightarrow i = 170 \text{ l/s*ha}$$

$$\text{Rezultă: } Q_{PL} = 0,0001 \times 170 \times 0,95 \times 1.072 = \mathbf{17,31 \text{ l/s}}$$

$$\text{Volumul bazinului de retenție este de: } V_{br} = 17,31 \text{ l/s} \times 20 \times 60 / 1.000 = \mathbf{20,7 \text{ mc}}$$

Debitul total de ape uzate evacuat la canalizarea orasului este:

$$Q_{UZ \text{ TOTAL}} = 6,01 + 17,31 = \mathbf{23,32 \text{ l/s}}$$

Instalatii alimentare cu energie electrica

Cladirile propuse vor fi alimentate cu energie electrica din posturile de transformare T51944 si T51945 aflate in incinta obiectivului. Se propune mutarea postului de transformare T 51945 in cladirea propusa S+P+4E, postul de transformare urmand sa aiba acces direct de pe strada Paris. De asemenea acest post de transformare va trebui amplificat la o valoare stabilita in urma stabilirii sporului de putere necesar pentru cladirile propuse.

Posturile de transformare mai sus mentionate vor ramane racordate in bucla, in rețeaua de medie tensiune a furnizorului de energie electrica SC ENEL SA, conform studiului de solutie intocmit de catre furnizorul de energie electrica prin care se vor reglementa si lucrarile de deviere LES 20 kV si mutarea postului de transformare.

Telecomunicatii

Cladirile propuse vor fi racordate la rețeaua locala de fibra optica a SC ROMTELECOM SA, conform solutiei date de catre furnizorul de servicii de telecomunicatii.

Instalatii de incalzire

Incalzirea cladirilor propuse se va realiza cu centrale proprii cu functionare pe gaz, care vor produce agent termic apa calda cu temperatura de 55/40°C si 75/60°C in situatii impuse de temperaturile exterioare scazute.

Centrala termica se va amplasa in spatii special amenajate, prevazute cu usa cu grila metalica pentru admisia aerului de combustie precum si pentru aerisirea incaperii.

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

Centrala termica va avea in componenta:

- cazane de incalzire complet echipate si automatizate
- pompe de circulatie cu clasa de eficient ridicata
- armaturi de izolare si echilibrare hidraulica
- cosuri de evacuare gaze arse

Distributia agentului termic se va realiza printr-un sistem bitubular, confectionat din teava de otel neagra sudata si de cupru, pentru racordul corpurilor de incalzire, izolata termic impotriva pierderilor de temperatura.

Din coloanele de incalzire se vor ramifica distributiile de pe fiecare nivel. Instalatia de distributie va fi suspendata printr-un sistem de sina si coliere, comun pentru toate conductele, atat de racire cat si pentru incalzire. Fiecare bucla ascendenta va fi prevazuta cu aerisitoare automate, iar fiecare bucla descendenta va fi prevazuta cu robineti de golire cu stut porfurtun si dop.

Incaltzirea spatiilor se va realiza diferentiat folosind diverse sisteme, in functie de destinatia spatiului respectiv. Astfel se vor utiliza urmatoarele corpuri de incalzire:

- spatiile de birouri se vor incalzi prin intermediul unor ventilconvectoare necarcasate sau carcasate, montate in tavanul fals sau aparent
- spatiile tehnice se vor incalzi prin intermediul unor radiatoare din otel

Detalierea solutiilor se va face in cadrul Proiectului Tehnic si a autorizatiei de constructie.

La realizarea instalatiilor termice se vor respecta toate normele si reglementarile in vigoare:

- SR 1907/1-97 – Instalatii de incalzire. Necesarul de caldura de calcul. Prescriptii de calcul;
- SR 1907/2-97 – Instalatii de incalzire. Calculul necesarului de caldura. Temperaturi interioare conventionale de calcul;
- I 13-02 – Normativ pentru proiectarea si executarea instalatiilor de incalzire centrala;
- P 118-99 – Normativ de siguranta la foc a constructiilor;
- Legea 137/1995 – Legea protectiei mediului, actualizata in 2000;
- SR EN ISO 7730:2005 – Ergonomics of the thermal environment (Standard International- Ergonomia mediului termic)
- SR EN 15251:2007 - Parametrii de calcul ai ambianței interioare pentru proiectarea și evaluarea performanței energetice a clădirilor, care se refera la calitatea aerului interior, confort termic, iluminat și acustica
- Toate standardele si normativele la care fac referire reglementarile de mai sus

Instalatii de gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a construcțiilor proiectate se prevede extinderea rețelelor existente in zona.

Daca este cazul, se vor redimensiona stațiile de reglare de sector existente in zona, în conformitate cu debitele rezultate după construcțiile noi propuse.

3.8. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

3.8.1. 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

Prin PUZ se propune pe amplasarea unei cladiri de birouri care să completeze fondul construit existent pe terenul studiat, păstrându-se caracterul întregii zone.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către Retim.

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

În propunerea de dezvoltare a sistemului de circulație, în scopul densificării și permeabilizării cvartalului din care face parte amplasamentul, s-a ținut cont de prevederile PUG dar și a planurilor urbanistice aprobate care au dezvoltat parțial zone aflate în vecinătate.

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

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii de birouri dezvoltată în zonă.

c1. Protecția calității apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoratul pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protecția aerului

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate să se realizeze pe amplasamentul propus nu constituie sursă de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

c3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului de alimentare cu apă și canalizare pentru zona propusă este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute 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.

c4. Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si 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 acestei zone, 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.

c8. Gospodarirea deseurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim .

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala.

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.

c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de birouri (vezi cap. Zonificare functională - reglementari functiuni admise si interzise), 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 deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creează premisele pentru protecția mediului.

Într-o perspectivă de dezvoltare durabilă a mediului construit, în proiectarea și realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta condițiile referitoare la eficiența energetică a clădirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 10% din suprafața parcelelor.

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

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

În implementarea planului se va respecta legislația în vigoare iar aspecte legate de managementul deșeurilor, protecția calității apelor, protecția calității aerului și protecția calității solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

3.8.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin transformarea sa în mediul antropic (teren constructibil) flora și fauna vor suferi eventuale diminuări în timpul realizării lucrărilor.

Ulterior, prin amenajarea spațiilor verzi (plantări de arbori, arbuști și vegetație joasă), calitatea mediului natural va fi evident îmbogățită.

b) natura cumulativă a efectelor

nu e cazul

c) natura transfrontieră a efectelor

nu e cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

În timpul realizării construcțiilor dar și în timpul exploatării clădirilor se vor lua toate măsurile de siguranță prevăzute de legislația specifică (norme de mediu, PSI, norme de protecție a muncii, norme sanitare, siguranță în exploatare) pentru a nu afecta sănătatea umană.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Pe amplasamentul studiat dar nici în vecinătate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

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

nu e cazul

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Chiar dacă prin plan se propune o operațiune de densificare a țesutului urban, bilanțul teritorial propus respectă conformarea actuală a cvartalului. Procentul maxim de ocupare a terenului propus este de 70%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 3,2.

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

4. CONCLUZII

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 O176/N/2000.

Intocmit,
arh. Silvia CRISAN
arh. Radu GOLUMBA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PARCELELOR
inscrise in C.F. nr. 431675 nr. cad. 431675 si C.F. nr. 422567 nr. top
1070/2/2/1/1/1/1/1/2**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si este aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicata, de catre Consiliul Local al municipiului Timisoara.

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 amplasamentului reglementat 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.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (cu modificarile ulterioare) si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. Timisoara si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Timisoara, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare.

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si 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. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasată 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

Terenul reglementat se afla in zona de protectie a Cartierului Cetate, zona urbana istorica. Configurarea spatiala a viitorului ansamblu urbanistic va respecta prevederile Legii 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.

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

Asigurarea echiparii edilitare se face conform *Plan de reglementari - lucrari edilitare* (parte desenata din P.U.Z.)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii cu echiparea edilitara aferenta: racorduri si bransamente la reseaua publica de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica.

Toate retelele stradale (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, alimentare cu gaz) se vor realiza subteran.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatii de urbanism aprobate anterior.

art.13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca 70%.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face luand in considerare recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale astfel:

- pentru zona de birouri, servicii – se va asigura insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform planșei de reglementari urbanistice in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse.

La nivelul parterului cladirile vor fi retrase cu 3,50 m fata de limita sudica si cu 3,80 m fata de limita estica, conform planșei de reglementari urbanistice.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

- ditantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor (vezi planșa de Reglementari urbanistice). Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii art. 2, 3, 4, 5 și 16.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.18 Accese carosabile

Accesele auto pe teren:

- de pe strada Paris (existent),
- de pe strada Nicolaus Berwanger (existent)
- de pe strada Piata 700 (propus).

art.19 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesul pietonal principal se propune a se realiza in zona intersectei dintre strada Paris si strada Piata 700.

Se vor asigura accese pietonale la fiecare corp de cladire din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

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, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Lucrarile extinderi de retele edilitare executate pe terenuri aflate in proprietate publica, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Cota maxima admisa la cornisa este mai mica decat cota maxima a cladirilor existente in cvartal.

art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 70%.

art. 25 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor, al elementelor de împrejmuire sau în amenajarea exterioară.

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

art.26 Parcaje

Numarul de parcuri se va stabili în corelare cu specificul destinațiilor finale ale clădirilor propuse prin proiectul de arhitectura, faza DTAC, respectând legislația specifică.

art.27 Spatii verzi

Conform HCL 62/28.02.12, privind „Strategia dezvoltării spațiilor verzi a municipiului Timișoara, 2010-2020”, pentru zonele centrale se va aplica un procent de spații verzi și plantate de 10%.

Procentajul de metri pătrați aferenți spațiului verde se poate transforma în **puncte verzi**. La calculul punctajului spațiului verde se poate aplica grila de punctare, conf. Cap. XIII.

Pe întregul amplasament zonele verzi vor ocupa o suprafață minim 10% din suprafața totală a amplasamentului.

art.28 Imprejmuiri

Este permisă autorizarea împrejuririlor cu înălțimea de maxim 2,20m, spre parcelele vecine.

Portiunile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

art.29 Funcțiunea dominantă propusă este:

- birouri și servicii.

art.30 Funcțiunile admise ale zonei sunt:

- birouri;
- servicii;
- financiar – bancare;
- comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică;
- cazare turistică;
- cercetare științifică;
- culturale.

art.31 Utilizari permise cu conditii:

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- garaje publice sau private sub/ supraterane, în clădiri dedicate cu condiția ca accesul să nu perturbe traficul auto;
- activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

art.32 Utilizari interzise:

- locuire de orice tip;
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000mp;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine;
- clădiri provizorii de orice natură.

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

intocmit,
arh. Silvia CRISAN
arh. Radu GOLUMBA