

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare:	ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (INCINTA DERMATINA - EXTRACERAM)
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasament:	Timisoara, Calea Sagului, nr. 100,104,106,110
Beneficiar:	S.C. BEGA TURISM S.A. S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A.
Proiectant general:	s.c. studio arca s.r.l.
Număr proiect	254/ 2009
Proiectant urbanism:	s.c. studio arca s.r.l.
Proiectant lucrari edilitare:	s.c. PROWASSER AT. s.a.
Proiectant lucrări rutiere:	s.c. PATH'S ROUT s.r.l

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPĂT
02.	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03.	MEMORIU TEHNIC
04.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
05.	ANEXE

BORDEROU PIESE SCRISE

01A	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
02A	ÎNCADRARE ÎN PUG
03A	SITUAȚIA EXISTENTĂ
04A	REGLEMENTARI URBANISTICE
05A	POȘIBILITĂȚI DE MOBILARE
06A	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare:	ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (INCINTA DERMATINA - EXTRACERAM)
2. Amplasament:	Calea Sagului, nr. 100,104,106,110, Timișoara
3. Beneficiari:	s.c. BEGA TURISM s.a. s.c. BEGA MINERALE INDUSTRIALE s.a.
4. Proiectant general:	s.c. studio arca s.r.l.
5. Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
6. Data elaborării:	18/01/12

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Prin prezenta documentatie se propune reconversia functionala si dezvoltarea unei zone mixte de comert si servicii in cadrul fostei incinte industriale Dermatina - Extraceram. Cladirile cu functiune comerciala sunt de tip: hypermarket, galerie comerciala, magazine de mobila, bricolaj, amenajari interioare, materiale de constructii, articole sportive, bunuri de uz casnic etc.

In incinta se vor amenaja circulatii auto, parcaje pentru clienti si personal, zone pentru aprovizionare, dar si zone verzi si zone pietonale.

De asemenea dezvoltarea propusa are ca obiectiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (reseaua de electricitate, retea apa-canal, gaz).

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.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1376 din 07.04.2011, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmareea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiată

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007:

- terenul studiat face parte din UTR 52 - Zona unitati industriale – incinta Dermatina – Extraceram.

Conform avizului prealabil de oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Timisoara

s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ. In documentatia pentru solicitarea avizului de oportunitate s-a propus o zona cu functiune mixta (comert, servicii si functiuni complementare). Indicii urbanistici propusi sunt: P.O.T.- maxim 85% si C.U.T.- maxim 2,5.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 ;
- PUD aprobat prin HCL- 89/2004
- PUD aprobat prin HCL- 492/2005
- Studiul geo
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70

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

In timpul elaborarii documentatiei s-au solicitat avize de la toti detinatorii de retele care pot afecta amplasamentul (vezi Aviz unic anexat).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Majoritatea terenurile amplasate pe Calea Sagului, la Sud de calea ferata, au fost reglementate prin documentatii de urbanism care au propus schimbarea destinatiei acestora din zone industriale sau terenuri agricole in zone pentru comert, showroom, servicii si depozitare.

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata este amplasata in partea sudica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, pe Calea Sagului (DN 59 Timisoara – Moravita). Prin aceasta artera radiala se asigura accesul in oras dinspre Sud (Moravita, Resita).

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata.

Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- spre Sud-Est – Calea Sagului;
- spre Vest – calea ferata;
- spre Nord si Est - terenuri private.

Terenul are acces auto si pietonal din Calea Sagului, strada Gradinii si strada Vasia

Vasilescu.

Parcellele inscrise in C.F. 411696, C.F. 411694, C.F. 411690, C.F. 411729, C.F. 411727, C.F.413715, C.F. 415581, C.F. 411718, C.F. 412456, C.F. 412457, C.F. 415587, C.F. 413737, C.F. 412472, C.F. 413935, C.F. 2227, C.F. 428552, C.F. 403131, C.F. 403329, C.F. 403338, C.F. 403343, C.F. 403350, C.F. 403658, C.F. 403659, C.F. 408760, C.F. 408762, C.F. 408761, C.F. 407410, C.F. 411700, C.F. 411704, C.F. 411709, C.F. 411711, C.F. 411713, C.F. 411714, C.F. 411715, C.F. 411716, C.F. 413719, C.F. 413720, C.F. 413717, C.F. 430344, C.F. 430345, C.F. 430339, C.F. 430344, C.F. 430343, C.F. 430341, C.F. 430342, C.F. 430340 insumeaza o suprafata totala de 225 621 mp si se afla in proprietatea privata a s.c. BEGA TURISM s.a., s.c. BEGA MINERALE INDUSTRIALE s.a. (initiatorii acestui proiect), si s.c. PRETIM s.a..

Elementele importante in analiza situatiei existente sunt:

- desfasurarea sitului intre o artera importanta de acces in oras, Calea Sagului si calea ferata;
- amplasarea in apropiere a unui reper urban – podul care asigura traversarea caii ferate;
- invecinarea in zona nordica si estica cu terenuri care au dimensiuni mai mari si conformatii ce permit eventuale operatiuni de densificare a tesutului urban;
- dimensiunile mari ale sitului.

Amplasamentul face parte din zona industriala situata in Sudul orasului, de-a lungul Caili Sagului si DN 59, aflata acum intr-un proces de reconversie functionala.

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.

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 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 100m 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 $\alpha = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ 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 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%

2.4. Circulatia

Terenul studiat este marginit pe latura sud-estica de o artera majora de acces in oras, Calea Sagului dar este accesibil si de pe strazile Gradinii si Vasia Vasilescu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform plansei de incadrare in PUG se poate observa ca terenul este inconjurat de zone destinate locuirii individuale sau colective. Tinand cont de evolutia recenta a intregii zone, destinatia de functiune industriala data acestui amplasament devine improprie.

2.6. Echipare edilitara – situatia existenta

2.6.1. Retele apa-canal – situatia existenta

In zona studiata exista conducte de alimentare cu apa si canalizare care nu afecteaza amplasamentul conform avizului S.C. Aquatim S.A. și anume:

- conductă de alimentare cu apă în zona sudică a incintei – Fontă 250 mm;
- conducte de canalizare menajere și pluviale tot în partea sudică a incintei 200,400,600 – beton și PVC;
- colector canalizare în zona de sud și est a incintei 2600/1650 mm.

2.6.2. 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 reseaua existenta. Executarea lucrarilor de reglementare a retelelor electrice existente se va face in conformitate cu Lucrarea BPC MT/JT nr.4586/2011 (vezi aviz de amplasament Enel anexat). In faza DTAC beneficiarul va solicita eliberarea unui nou aviz de amplasament din partea S.C. Enel Distributie Banat si va elabora impreuna cu Enel solutia de eliberarea a amplasamentului.

Conform aviz tehnic favorabil eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regionala Timis, obiectivul poate fi racordat la reseaua de telecomunicatii dupa stabilirea exacta a traseelor. Acestea vor fi stabilite prin sondaje executate inaintea inceperii lucrarilor propriu-zise.

2.6.3. Retele de gaze naturale – situatia existenta

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

de incintă după C. Sagului.

2.6.4. Rețele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament s.c. Colterm s.a. rețelele termice si de apa rece nu afecteaza amplasamentul.

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.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de cladiri cu functiune mixta (comert, servicii, cai de acces si zone verzi, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie*) zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.8.Optiuni ale populatiei

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (schimbarea functiunii, reorganizarea circulatiilor auto si pietonale, parcare, spatii verzi etc.).

2.9.Disfunctionalitati

Deoarece in ultimii ani s-au dezvoltat in zona si alte reconversii functionale ale zonelor industriale si agricole din sudul orasului exista riscul ca acestea sa nu genereze o zona coerenta din punct de vedere urban (relatii corecte 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 ansamblu de cladiri cu functiune mixta (hypermarket, galerie comerciala, birouri, magazine de mobila, amenajari interioare, materiale de constructii, articole sportive, bunuri de uz casnic etc.).

Incinta va acomoda circulatii auto, parcaje pentru clienti si personal, zone pentru aprovizionare, zone verzi si zone pietonale, precum si un amplu spatiu public tangent Căii Sagului si in directa legatura cu cartierul rezidential Calea Sagului. Accesul principal pe sit se va realiza din strada Calea Sagului, iar accesele secundare din strazile Vasia Vasilescu si Gradinii, si din noua strada propusa paralela cu calea ferata. Sistemul de circulatii propus urmareste permeabilizarea tesutului cvartalului prin crearea unui inel de circulatie perimetral incintei comerciale la care se vor conecta strazile Vasia Vasilescu si Gradinii.

3.2. Prevederi din PUG

In P.U.G. Timisoara in zona studiata este propusa zona pentru unitati industriale.

Conform plansei de incadrare in PUG se poate observa ca aceasta este inconjurata de zone destinate locuirii individuale sau colective. Tinand cont de evolutia recenta a intregii zone, destinatia de functiune industriala data acestui amplasament devine improprie.

3.3. Valorificarea terenului

Prin P.U.Z. se propune zona cu functiune mixta (servicii, comert) cu regim de inaltime de maxim S+P+8E de-a lungul Caili Sagului si P+2E in nord-vestul amplasamentului, si un sistem de circulatie auto si pietonala, legat direct de strazile perimetrare de pe care se realizeaza accesul. Sistemul de circulatie propus in interiorul cvartalului permite accesul la parcajele exterioare.

Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona care se dezvolta in apropierea unei artere importante de circulatie, Calea Sagului. Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

3.4. Modernizarea circulatiei

Sistemul de circulatii auto propus urmareste continuarea sistemului de strazi adiacente: dezvoltarea unei strazi paralele cu calea ferata care face posibil accesul dinspre Nord, asigurarea accesului principal dinspre Calea Sagului si a acceselor secundare dinspre strada Gradinii si strada Vasia Vasilescu si permeabilizarea amplasamentului studiat prin crearea unui inel de circulatie perimetral incintei comerciale

Pentru asigurarea unui acces cat mai confortabil dinspre oras, se propune reconfigurarea partiala a accesului dinspre sensul giratoriu de pe Calea Sagului.

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

3.5.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul reglementat se propune urmatoarea zonificare functionala:

- zona de functiuni mixte: comert si servicii, cu regim de inaltime de maxim S+P+8E de-a lungul Caili Sagului si P+2E in nord-vestul amplasamentului;
- zona cai de circulatii auto si pietonale, parcuri si spatii verzi in incinta;
- zona de implantare spatiu public urban.

Funciunea propusa: Zona mixta – comert, servicii si functiuni complementare

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara, in zonele cu functiuni mixte sunt **permise** urmatoarele functiuni:

- servicii, comert, alimentatie publica, cult, sedii firme, institutii financiar-bancare, locuinte,
- spatii verzi amenajate,
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri,
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei,
- depozite sub 50 mp arie construita desfasurata.

si sunt **interzise** urmatoarele activitati:

- amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei,
- constructii pentru activitati de productie poluante.

In incinta se vor organiza:

- zona ocupata cu cladiri de servicii, comert si functiuni complementare;
- zona de spatii verzi de incinta si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor, cu rol de protectie;
- zona de implantare spatiu public urban;
- circulatii auto si pietonale, parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de capacitatea cladirilor, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96) si RLU Timisoara;
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor menajere.

În elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

- conformatia parcelei cu acces de pe str. Calea Sagului;
- ocuparea cat mai eficienta a parcelei;
- respectarea conditiilor de insorire si orientare a amplasamentului.

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".

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- la (min.)16,00 m fata de limita nordica si estica a parcelei
- la 40,00 m din axul caii ferate
- in aliniament spre Calea Sagului.

Regimul de inaltime

Amplasamentul propus se imparte in doua zone cu regim diferit de inaltime:

- o zona mai inalta, de-a lungul Caili Sagului (170 m din aliniamentul spre Calea Sagului), cu regim maxim de inaltime S+P+8E;
- o zona mai joasa, in partea de nord vest a amplasamentului, cu regim maxim de inaltime P+2E.

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. maxim = 70% (conform Regulamentului General de Urbanism)

C.U.T. maxim = 3.

Posibilitati de mobilare

Se propune amplasarea mai multor corpuri de cladire pozitionate astfel incat sa fie respectate conditiile de insorire si limita de implantare a cladirilor (vezi plan posibilitati de mobilare):

- dezvoltarea pe o directie paralela cu calea ferata a unui ansamblu de cladiri cu functiuni comerciale (galerie comerciala, hypermarket, bricolaj) cu acces dinspre zona centrala a parcarilor si cu zona de aprovizionare amplasata spre calea ferata cu acces dinspre strada propusa paralela cu aceasta;

- amplasarea pe frontul sud-estic, spre Calea Sagului, a unui ansamblu de cladiri cu regim de inaltime mai inalt (galerie comerciala, servicii, birouri);
- asigurarea accesului principal dinspre Calea Sagului si a acceselor secundare dinspre strazile Vasia Vasilescu si strada Gradinii si a accesului auto dinspre vest – prin strada propusa (paralela cu calea ferata)
- amenajarea unui spatiu public urban, multifunctional, tangent Carii Sagului si in directa legatura cu zona rezidentiala Calea Sagului (piateta publica, patinoar, targuri tematice, circ etc.)
- amenajarea incintei cu spatii publice pietonale, circulatii pietonale, circulatii auto, parcarri pentru vizitatori si personal, zone verzi, zona de aprovizionare.

Bilant teritorial

Pentru amplasamentul studiat cu suprafata totala de 225 621 mp aflat in proprietatea s.c. BEGA TURISM s.a., s.c. BEGA MINERALE INDUSTRIALE s.a si s.c. PRETIM s.a. se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	225 621	100%	225621	100%
Zona ocupata cu cladiri pentru comert si servicii	-	-	max. 157 935	max. 70%
Zona parcarri/ circulatii auto si pietonale	-	-	cca 33 843	cca 15%
Zona spatii verzi	-	-	min. 33 843	min. 15%

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”.

3.6.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.)

Retelele de alimentare cu energie electrica, cat si cele de distributie de joasa tensiune 0,4kV se vor executa in cabluri subterane in saptura (profile de sant tipizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stalpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la reseaua de medie presiune existenta, printr-o statie de reglare a presiunii.

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare

cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, retelele de gaze naturale se vor executa de preferinta prin zonele cu spatii verzi.

Solutia de amplasare a retelei de gaze naturale nou proiectata se va stabili impreuna cu Sucursala Timisoara, Sectorul de Distributie a gazelor naturale TRANSGAZ-Timisoara, care va stabili toate conditiile proiectarii, executiei si exploatarii conductelor de gaze naturale existente si propuse.

Lucrari apa-canal

Rezolvarea alimentării cu apă și canalizare a incintei compartă:

- lucrări de alimentare cu apă;
- lucrări de canalizare menajeră;
- lucrări de canalizare pluvială.

- Lucrările de alimentare cu apă cuprind:
 - branșament la rețeaua de alimentare cu apă a orașului Timișoara;
 - rețea de alimentare cu apă potabilă a incintei;
 - rețea de incendiu exterior;
 - rețea de șprinklere;
 - rezervor de incendiu exterior;
 - rezervor de șprinklere;
 - stație de pompare inc. exterior și sprinklere.

- Lucrările de canalizare menajeră cuprind:
 - racord menajer la rețeaua de canalizare a orașului Timișoara;
 - rețea de canalizare menajeră in incintă;

- Lucrările de canalizare pluvială cuprind:
 - racord pluvial la rețeaua de canalizare a orașului Timișoara;
 - rețea de canalizare pluvială in incintă;
 - separator de hidrocarburi și nămol.

Debite de apă

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii nevoilor igienico sanitare pentru personalul angajat și vizitatorii pentru funcțiunile studiate, s-a determinat conform STAS 1343-1/2006 „Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale.”

Debitele de apă sunt:

$$Q_{S_{zi\ med}} = 171.62 \text{ mc/zi} = 1.98 \text{ l/s}$$

$$Q_{S_{zi\ max}} = 223.1 \text{ mc/zi} = 2.58 \text{ l/s}$$

$$Q_{S_{o\ max}} = 18.59 \text{ mc/h} = 5.16 \text{ l/s}$$

Debitul de apă necesar stingerii din exterior a unui eventual incendiu s-a calculat conform STAS 1478/90 funcție de gradul de rezistentă la foc a clădirii, categoria de incendiu și volumul compartimentului de incendiu.

Debitul de apă necesar stingerii din exterior a incendiului este de 25 l/s - 3 ore.

Debitul de apă necesar stingerii din interior a incendiului este de 5 l/s - 10 min.

Debitul de apă necesar sprinklerelor este de 60 l/s - 60 min.

Volumul rezervei de incendiu

$$V_{inc\ ext} = 273 \text{ mc}$$

$V_{\text{sprinklere}} = 303 \text{ mc}$

Necesarul de apă la sursă este de:

$Q_{\text{sursa}} = 9.23 \text{ l/s}$

Sursa de alimentare cu apă este rețeaua de apă a orașului Timișoara – și anume conducta Dn 250 din fontă existentă în apropierea limitei de proprietate în partea sudică a unității:

Branșamentul este dimensionat la debitul de 9.23 l/s, Pn 10 atm, se realizează din conductă de polietilenă PE-HD 140x8.3 mm.

Pe branșament este prevăzut un căminul de concesie CC și căminul de apometru CA.

Reteaua de alimentare cu apă potabilă este dimensionată la debitul de 5.16 l/s și este din polietilenă PE-HD 90x5.4 mm.

Reteaua de incendiu exterior este dimensionată la debitul de 25 l/s și este din polietilenă PE-HD 160x5.8 mm, Pn 6 atm. Reteaua de incendiu exterior este mobilată cu hidrant de incendiu prevăzuti la o distanță de 100 m între ei.

Reteaua de sprinklere este dimensionată la debitul de 60 l/s și este din polietilenă PE-HD 225x13.4, Pn 10 atm. Reteaua de sprinklere este dublă și anume dus-întors.

Rețelele se vor mobilă cu cămine de vane.

Rezervorul de incendiu exterior este o construcție subterană din beton de formă circulară cu diametru de 9.70 m și o capacitate de 273 mc.

Rezervorul de sprinklere este o construcție subterană din beton de formă circulară cu diametrul de 9.70 m și o capacitate de 303 mc.

Stafia de pompare este o construcție subterană amplasată între cele două rezervoare din beton de formă dreptunghiulară.

Apă din rețeaua de alimentare cu apă a orașului Timișoara este distribuită în incintă, după căminul de apometru, spre rețeaua de alimentare cu apă a incintei și spre cele două rezervoare. Din rezervoare apa este distribuită în rețeaua de incendiu exterior și rețeaua de sprinklere prin grupurile de pompare aflate în stafia de pompare.

Sunt prevăzute grupuri de pompare independente pentru incendiu exterior și pentru sprinklere.

Debite de canalizare menajeră

Debitele de canalizare sau calculat conform STAS 1846-1/2006 și sunt următoarele:

$Q_{\text{u zi med}} = 1.59 \text{ l/s}$

$Q_{\text{u zi max}} = 2.07 \text{ l/s}$

$Q_{\text{u o max}} = 4.14 \text{ l/s}$

Emisarul apelor menajere este rețeaua de canalizare a orașului Timișoara mai exact colectorul 2600/1650 mm care trece în partea de est a incintei.

Racordul menajer este dimensionat la debitul de 4.14 l/s, este din PVC pentru canalizare PVC 250 mm.

Reteaua de canalizare menajeră este dimensionată la debitul de 4.14 l/s, este din PVC pentru canalizare PVC 200 mm.

Reteaua de canalizare menajeră este mobilată cu cămine de vizitare cu diametru de 1.0 m.

Panta rețelei de canalizare menajeră este de 0.003 spre rețeaua de canalizare a orașului Timișoara.

Reteaua menajeră și rețeaua pluvială sunt de tip separativ.

Debite de canalizare pluvială

Debitul de ape meteorice sa calculat conform STAS 1846/90 și are valoarea de:

$$Q_p = 1098.8 \text{ l/s}$$

$$V_p = 1098.8 \times 22.5 \times 60 \times 100 / 1000 = 148.338 \text{ mc/an}$$

Emisarul apelor pluviale este rețeaua de canalizare a orașului Timișoara mai exact colectorul 2600/1650 mm la fel ca și în cazul apelor menajere.

Racordul pluvial este dimensionat la un debit de 125 l/s.

Racordul este prevăzut din tub PVC cu diametrul de 400 mm.

Panta racordului spre rețeaua de canalizare a orașului Timișoara este de 0.003.

Reteaua pluvială este dimensionat astfel încât în perioada ploilor să joace rol de bazin de retenție. Permanent se evacuează un debit de 125 l/s restul urmând să fie evacuat după trecerea ploii.

Din căminul de racord spre punctul de descărcare pornește un tub de 400 mm- racordul pluvial care permite descărcarea controlată a apelor pluviale în emisar.

Reteaua pluvială se realizează din tuburi PVC pentru canalizare cu diametrul între 350-800 mm.

Panta rețelei pluviale spre rețeaua de canalizare a orașului Timișoara este de 0.004.

Reteaua pluvială este mobilată cu cămine de vizitare amplasate la intersecții, schimbare de direcție, schimbare de diametru.

Reteaua pluvială preia apele de pe acoperișuri prin burlane și de pe platforme prin intermediul gurilor de scurgere.

Separatorul de nămol și hidrocarburi are capacitatea de 125 l/s, este din oțel prevăzut cu bypass cu următoarele caracteristici: L=5235 mm și l=1900 mm.

3.7. Protecția mediului

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

3.7.1. 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 amplasamentul studiat dezvoltarea unei zone mixte de comerț și servicii. Ținând cont de evoluția recentă a întregii zone funcțiunea propusă vine să completeze arealul de funcțiuni dezvoltate în țesutul urban limitrof, în ultimii ani. Dimensiunile considerabile ale zonei propuse pentru reconversie stabilesc premisele unei dezvoltări controlate cu potențial ridicat de integrare în țesutul urban.

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 sistemul de circulații auto urmărește continuarea sistemului de străzi adiacente, realizarea unei legături directe de-a lungul căii ferate și

permeabilizarea amplasamentului studiat prin crearea unui inel de circulatie perimetral incintei comerciale la care se vor racorda strazile secundare Vasia Vasilescu si Gradinii.

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 dezvoltării durabile

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a zonei de comert si servicii dezvoltata in zona. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia 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 menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protectia aerului. Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru zona mixta (comert, servicii si functiuni complementare) propusa este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si 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 cât 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 în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata in 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 care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

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

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din intreg complexul. Se vor echipa cu punct de apa si sifon de pardoseala, finisajele sunt din materiale rezistente la substante chimice de curatare. Acestea sunt amplasate in aer liber, cat mai departe de zona construita si cu acces usor.

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 functiuni mixte - servicii si comert (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), 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 stress 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

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de cladiri cu functiune mixta (comert, servicii, cai de acces si zone verzi, retele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Pentru a asigura un climat cat mai propice in zona dezvoltata se pronune amenajarea de spatii verzi de aliniament dar si de spatii verzi compacte (plantate cu vegetatie inalta, joasa si gazon).

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 gospodaria deseurilor sau de gospodaria 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 si reversibilitatea efectelor

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

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 cladirilor 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 si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Pe amplasamentul studiat si in vecinatatea acestuia nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

(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 urbanism. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 70%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 3.

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

3.8. Obiective de utilitate publica

Pe limita vestica a amplasamentului studiat, de-a lungul liniilor de cale ferata se propune trasarea unei strazi cu prospect de 16 m. Sistemul de circulatii auto propus urmareste continuarea sistemului de strazi adiacente, realizarea unei legaturi directe de-a lungul caili ferate si permeabilizarea amplasamentului studiat prin crearea unui inel de circulatie perimetral incintei comerciale la care se vor racorda strazile secundare Vasia Vasilescu si Gradinii.

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.D. aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si L. 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

intocmit,

arh. Radu GOLUMBA

arh. Mihaela Rusulet

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PARCELELOR inscrise in C.F. 412486, C.F. 409064, C.F. 409068, C.F. 5912, C.F. 411696, C.F. 411694, C.F. 411690, C.F. 411729, C.F. 411727, C.F.413715, C.F. 415581, C.F. 411718, C.F. 412456, C.F. 412457, C.F. 415587, C.F. 413737, C.F. 412472, C.F. 413935, C.F. 2227, C.F. 5209, C.F. 403131, C.F. 427878, C.F. 403188, C.F. 403329, C.F. 403338, C.F. 403343, C.F. 403350, C.F. 403658, C.F. 403659, C.F. 403912, C.F. 408760, C.F. 408762, C.F. 408761, C.F. 407410, C.F. 411700, C.F. 411704, C.F. 411709, C.F. 411711, C.F. 411713, C.F. 411714, C.F. 411715, C.F. 411716, C.F. 412438, C.F. 412454, C.F. 412466, C.F. 412462, C.F. 412468, C.F. 412471, C.F. 412488, C.F. 413719, C.F. 413720, C.F. 424340, C.F. 412496

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

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

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planselor de Reglementare - retele edilitare (parte desenata din P.U.Z.)

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU.

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

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor 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 plansei de reglementari urbanistice in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei 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

Accesul principal pe parcela se realizeaza din strada Calea Sagului. Accesele carosabile secundare pot fi realizate din strazile Vasia Vasilescu, Gradinii si noua strada

trasata de-a lungul caili ferate. Sistemul de circulatii auto propus urmareste continuarea sistemului de strazi adiacente prin realizarea unui inel de circulatie perimetral incintei comerciale ce va prelua strazile secundare Vasia Vasilescu si Gradinii.

Organizarea circulatiei interioare 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 vor asigura accese pietonale la fiecare parcela 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

Conform art. 29 din R.G.U.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea inaltimei constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 536) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Conform plansei de Reglementari urbanistice amplasamentul propus se imparte in doua zone cu regim diferit de inaltime:

- o zona mai inalta, de-a lungul Caili Sagului, cu regim maxim de inaltime S+P+8E
- o zona mai joasa, in partea de nord vest a amplasamentului, cu regim maxim de inaltime P+2E

art. 24 Procentul de ocupare a terenului

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

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

art.25 Parcaje

Numarul de parcare se va stabili in corelare cu specificul destinatiilor finale ale cladirilor propuse prin proiectul de arhitectura, faza DTAC, respectand legislatia specifica.

art.26 Spatii verzi

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament de-a lungul strazilor unde acestea exista. De-a lungul strazilor propuse se recomanda realizarea de spatii verzi plantate.

Pe intregul amplasament zonele verzi vor ocupa o suprafata minim 15% din suprafata totala a amplasamentului.

art.27 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

art.28 Functiunea dominanta propusa este zona mixta - servicii si comert

art.29 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Locuinte
- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Retele si instalatii tehnico – edilitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.30 Utilizari permise

- servicii, comert, alimentatie publica, cult, sedii firme, institutii financiar-bancare, locuinte, sport, agrement;
- spatii verzi amenajate,
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri,
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei,
- depozite sub 50 mp arie construita desfasurata.

art.31 Interdictii definitive de construire

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei,
- constructii pentru activitati de productie poluante.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

intocmit,
arh. Mihaela RUSULET