

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 - 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 de principiu 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 acestora. (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**

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.

### **2.8. 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 pofesionale, 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 va fi mai mica sau egala cu cota superioara a cladirilor din cvartal.

### **Modul de utilizare a terenului**

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii 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~90 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 camion 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 aplaseaza 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:

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

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

### **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, in special, la:**

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

Prin PUZ se propune pe amplasarea unei cladiri de birouri care sa completeze fondul construit existent pe terenul studiat, pastrandu-se caracterul intregii zone.

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

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deșeurilor menajere de catre Retim.

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

In propunerea de dezvoltare a sistemului de circulatii, in scopul densificarii si permeabilizarii cvartalului din care face parte amplasamentul, s-a tinut cont de prevederile PUG dar si a planurilor urbanistice aprobate care au dezvoltat partial zone aflate in vecinatate.

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

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de birouri dezvoltata in zona.

#### *c1. Protectia calitatii apelor*

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul incadrării 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 propusa este conceput in sensul incadrării

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 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. Gospodaria deșeurilor

Pentru evacuarea gunoierului 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 rețeaua 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. Gospodaria 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 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*

Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 10% din suprafata parcelor.

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)

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

*a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor*

Prin transformarea sa in mediul antropic (teren constructibil) flora si fauna vor suferi eventuale diminuari in timpul realizarii lucrarilor.

Ulterior, prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), 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 și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);*

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Pe amplasamentul studiat dar nici in vecinatate 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 conformarea actuala 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 retea publică 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 planselor desenate din PUZ.

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.

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.

#### **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 plansa 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 bransament, 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 parcare se va stabili în corelare cu specificul destinațiilor finale ale clădirilor propuse prin proiectul de arhitectură, 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 împrejmuirilor cu înălțimea de maxim 2,20m, spre parcelele vecine.

Porțiunile împrejmuirilor 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 Utilizări permise cu condiții:**

- 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 re folosibile;
- 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