

# **-PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE  
INALTIME PARTER ( STRIP MALL),AMENAJARE  
PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER,  
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

*Timisoara,b-dul Dr. Iosif Bulbuca, CF nr. 424725, nr. top.  
8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)*

*Proiect P/08/2018*

Beneficiari: GEORGESCU CRISTIAN ION si  
GEORGESCU MATEI CRISTIAN

## **FOAIE DE CAPAT**

**PROIECT: PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL  
CU REGIM DE INALTIME PARTER ( STRIP  
MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI,  
ORGANIZARE SANTIER,  
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

**AMPLASAMENT :** *Timisoara,b-dul Dr.Iosif Bulbuca,CF nr.  
424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr.  
148926)*

**BENEFICIARI:** GEORGESCU CRISTIAN ION si  
GEORGESCU MATEI CRISTIAN

**FAZA:** PUZ

**PROIECTANT :** Falnită Carmen Iuliana B.I.A.  
Str. Progresul, nr.51, Timișoara

**NR. PROIECT** P/08/2018

**SUPRAFATA** 11460mp.

## **COLECTIV DE ELABORARE**

**SEF PROIECT :**

**Falnită Carmen Iuliana B.I.A.  
Timișoara,  
str.Progresului,nr.51  
Arh.-urb. Carmen Falniță  
Tel.0723524005**

**RETELE EDILITARE:**

**SC RAULLY NISTOR SRL  
strada Emile  
Zolla,nr.63,Timisoara  
ing. col. Nicolae Nistor  
Tel. 0744392501**

**TOPOGRAF:**

**P.F.A. BALC RARES DINU  
Timisoara,Seria TM,Nr.146  
Tel.0726024481**

**DRUMURI :  
EXECUTION"**

**S.C. "C&C PROJECT  
S.R.L. Timișoara;  
Str. Memorandului nr. 19,  
300208 Timișoara, jud. Timiș;  
Tel 0723-013349  
ing. Carmen Gavrilă**

## **BORDEROU**

### ***PIESE SCRISE***

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1586 din 17.04.2018

EXTRAS C.F.nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2,  
(CF vechi nr. 148926)

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei.

Obiective.

2. Stadiul actual al dezvoltării.

Incadrare in oras/in zona.

Evoluția zonei

Elemente ale cadrului natural.

Circulația.

Ocuparea terenului.

Echiparea edilitară.

Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

Prevederi ale PUG.

Modernizarea circulației.

Zonificare funcțională.

Mod de utilizare a terenului.

Configurație spațială.

Rețele edilitare.

Obiective de utilitate publică.

4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ***PIESE DESENATE***

01. PLAN INCADRARE IN PUG	SC. 1: 10 000
02. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
03. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 500
04. PLAN ANSAMBLU ZONA STUDIATA	SC. 1: 1000
05. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:500
06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR si PROFILE TRANSVERSALE	SC. 1: 500
07. VOLUMETRII	

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### MEMORIU TEHNIC

#### 1.1. INTRODUCERE

##### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**PROIECT: PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL  
CU REGIM DE INALTIME PARTER (STRIP  
MALL),AMENAJARE PARCARE,  
SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER,  
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

**AMPLASAMENT :** *Timisoara, b-dul Dr. Iosif Bulbuca,  
CF nr. 424725, (CF vechi nr. 148926)  
nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2,*

**BENEFICIARI:** *Georgescu Matei Cristian si  
Georgescu Cristian Ion*

**FAZA:** **PUZ**

**PROIECTANT :** **Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara**

**NR. PROIECT** **P/08/2018**

**SUPRAFATA** **11236mp. conform CF  
(masurati 11460mp.)**

#### 1.2. OBIECTIVE:

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor

Georgescu Matei Cristian și Georgescu Cristian Ion pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de 11236 mp. conform CF nr. 424725, aflată în proprietatea acestora, masurați 11460mp. cu funcțiunea de ansamblu comercial, tip strip mall.

Suprafața de teren se găsește în intravilanul Timisoarei și este identificată prin C.F. nr.424725 Timisoara, nr. topo 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)

Amplasamentul are deschidere pe două artere majore de circulație din intravilanul orașului Timisoara, respectiv la b-dul dr. Iosif Bulbuca și pe calea Stan Vidrighin, fără număr postal, identificat prin CF 424725 Timisoara.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesul pe parcelă.

Intocmirea prezentei documentații este necesară pentru elaborarea PUZ conform

Certificatului de Urbanism nr. 1586 din 17.04.2018 prelungit 2020 deoarece prin PUZ aprobat prin HCL nr. 165/2006 este instituită interdicția temporară de construire conform reglementărilor RLU aferente PUG Timisoara până la reglementarea unui PUZ pentru stabilirea precisă a funcțiunii, a amplasării față de aliniament, în interiorul parcelei, a regimului de înălțime și a indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,
- PUZ - Clădiri de birouri, servicii, locuire aprobat prin HCL 503 /2008
- PUD - Alithea HCL 371/28.09.2010 -Centru Crestin,cu birouri și spații cazare
- Planului Urbanistic Zonal "Zonă servicii și depozitare" Bd. Iosif Bulbuca, Timișoara (Lidl) aprobat prin HCL 165/18.04.2006
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA,SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA
- Noul PUG al Municipiului Timisoara în curs de finalizare
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali
- PUD - Clădire de locuințe colective și servicii la parter aprobat prin HCL nr. 377/2008
- OMS 119/2014 Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HCL nr. 62/2016- privind spațiile verzi din Municipiul Timisoara

- Legea 350/2001 actualizată cu Ordinul nr. 2701/2010 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

Odată cu întocmirea prezentei documentații au fost elaborate

### **1.3.1.Studiile de fundamentare**

#### **(1) Analitice**

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrările de actualizare topografică din teren, suprapunerile pe planurile vechi SARMES,
- Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic
- Deoarece tema de proiectare și propunerea de mobilare se încadrează în reglementările noului PUG Timisoara și anume în **Et-Zonă de activități economice cu caracter terțiar**, iar propunerea respectă retragerile conform *Codului Civil* și conform *OMS 119/2014 - Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* **nu sunt** necesare alte studii de fundamentare în afara celor deja întocmite

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **INCADRAREA ÎN ORAS/ÎN ZONA**

Terenul are formă rectangulară și cuprinde o parcelă cu două fronturi de 69, 28m și de 71,25m iar suprafața conform CF ului vechi este de 11236mp., măsurată CF nou este de 11460mp.

Pe teren nu există construcții.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord există teren domeniul public al Primăriei Municipiului Timisoara, strada nouă
- La sud teren proprietate privată **supermarket**
- La est Calea Stan Vidrighin,
- La vest b-dul Dr. Iosif Bulbuca și
- La nord vest teren proprietate privată cu documentație de urbanism PUD aprobat prin HCL nr.377/2008 și autorizație de construire pentru locuințe colective și servicii la parter AC nr. 894/ 6.07.2018

### **EVOLUTIA ZONEI**

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,
- Planului Urbanistic Zonal "Zonă servicii și depozitare" Bd. Iosif Bulbuca, Timișoara (Lidl) aprobat prin HCL 165/18.04.2006
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ, SOCIALĂ ȘI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA

- Noul PUG al Municipiului Timisoara in curs de finalizare
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali

precum si de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA documentatia prezenta se incadreaza in

OBIECTIVUL STRATEGIC NR. 1 Creșterea competitivității economice și a capacității de inovare prin specializare inteligentă P.1.1. Dezvoltarea unei economii competitive bazată pe creșterea productivității și antreprenoriat

Conform noilor reglementari ale PUG Timisoara terenul se afla in zona

- **Et-Zonă de activități economice cu caracter terțiar**

### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala.

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 seismicității 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  $\sigma = 3$ , a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat 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 oC in iulie, august
- media lunara minima: - 1-2 oC in ianuarie
- maxima absoluta: + 40 oC in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 oC in 13.02.1935



precipitații:

- media lunară maximă: 70-80mm
  - media anuală: 600-700mm
  - cantitatea maximă în 24h: 100 mm în 01.06.1915
- vântul: direcții predominante: Nord-Sud 16% și Est-Vest 13

### **CIRCULAȚIA**

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat în zona centrală, la două artere majore de circulație, de categoria a II-a, în plină dinamică, având în vedere documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate și în curs de aprobare din zona.

Operațiunile de amenajare și construire a parcelelor din vecinătate cu construcții impunătoare din punct de vedere al înălțimii, amenajarea bulevardelor adiacente parcelei noastre, dorința beneficiarilor pentru realizarea unei clădiri comerciale de tip strip mall, concept ce nu s-a implementat încă în Municipiul Timisoara, care cuprinde marci de renume adunate într-un mall urban, dezvoltat pe un parter înalt. Din analiza situației existente și din studiile urbanistice propuse deja aprobate se pot preciza următoarele :

- pe terenul studiat se dorește conform temei de proiect realizarea unui ansamblu comercial conform dorinței beneficiarilor ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse prin PUZ aprobat prin HCL nr. 165/2006.

### **OCUPAREA TERENULUI**

Terenul este 100% neamenajat.

### **ECHIPAREA EDILITARĂ**

a) Situația existentă

Zona analizată în P.U.Z. va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități ai Municipiului Timisoara.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe b-dul Iosif Bulbuca, pe Calea Stan Vidrighin.

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu extinderile și bransamentele aferente;
- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului,
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zona;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;

### **OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Având în vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de către Primăria Municipiului Timisoara, reglementările propuse prin PUG

preliminar Municipiul Timisoara și necesitățile beneficiarului, acesta a inițiat elaborarea documentației *P.U.Z. – CONSTRUIRE CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER ( STRIP MALL), AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL, B-dul Iosif Bulbuca, CF nr. 424725, nr. top 8580/1/1/1/1/2; 8581/2/1/2/2/2 (CF vechi nr. 148926)* care are ca scop echiparea terenului conform cu obiectul de activitate al acestuia respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

### **PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM**

Având în vedere situația de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentația și dorința beneficiarului documentația stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă și anume aceea de *servicii și dotări comerciale*

Conform "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare-Etapa a -3-a elaborare PUG Timisoara" aprobate prin HCL nr.428/30.7.2013 terenul proprietatea beneficiarilor cuprinde funcțiunile: **Et-Zonă de activități economice cu caracter terțiar** ,

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

#### **CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

- Concluziile Studiului geotehnic sunt concretizate în capitolul 5 Concluzii și recomandări și sunt următoarele:
  - În conformitate cu normativul NP074/2007 intitulat "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" totalul de 10 puncte încadrează lucrarea în Categoria Geotehnică 2 tipul MODERAT.
  - Cota de fundare minimă având în vedere regimul propus este de  $D_r = - 9,00m$ .
  - Conform ANEXA A ,Tabelul A2 din Normativul NP 112-2004 intitulat Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directă, valoarea de bază a presiunii convenționale pentru pachetul de pământuri nisipoase situat între cotele - 2,10m- - 10,00m este :  $p_{conv.} = 250,00kN/mp$ .
- Concluzia actualizării studiului topografic :
  - coordonatele STEREO 70 poziționează parcela față de cota convențională a Marii Negre,
  - suprafața din CF nr.424725 Timisoara, nr. topo 8580/1/1/1/1/2; 8581/2/1/2/2/2; măsurată este de 11460mp.
- Cele două studii relevă faptul că nu există disfuncționalități în ceea ce privește cele două domenii analitice ci acestea susțin necesitatea dezvoltării și reglementării parcelelor conform dorinței beneficiarului în conformitate cu documentațiile superioare de urbanism

Propunerile enuntate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1586 din 17.04.2018,prelungit 2020 anexat si stau la baza obtinerii autorizatiei de construire din zonă.

## MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesele auto pe parcele sunt doua de 6m. fiecare din cate o strada, respectiv din B-dul Iosif Bulbuca si unul din calea Stan Vidrighin ce se vor amenaja pentru parcare amenajata a galeriei comerciale.

Accesele auto sunt propuse astfel sa nu afecteze reseaua de iluminat stradal.

Parcarile necesare zonei comerciale sunt in numar de 205 locuri, calcul facut conform Anexei nr. 2 aferenta RLU noul PUG al Municipiului Timisoara necesarul de parcare estimat pentru functiunea de servicii comerciale cu o suprafata de 4097mp. este de 1loc/20mp. Adc deci de 205 locuri.

Propunerea de amenajare a accesului se face în conformitate cu prevederile normelor tehnice privind amenajarea intersecțiilor la nivel în localități conf. SR 10144 – 4 “Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare” și conform Buletin tehnic rutier 4/2010 privind reglementările tehnice ale normativului „Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice” – AND 600/2010, constă în principal din:

- ✓ Accesul autoturisme pe amplasament se va face din bv. Iosif Bulbuca si din Calea Stan Vidrighin;
- ✓ Accesul marfa va fi din strada situata la nord de parcela proprietatea beneficiarului.
- ✓ Racordul pentru accesul auto la bulevard va fi positionat perpendicular pe axul acesteia și realizat conform panșei anexate.
- ✓ Racordarea la bv. Iosif Bulbuca a accesului, va fi o racordare cu rază circulară, în conformitate ”Normativul pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice” – AND 600/2010, aliniatul 5.2 - Geometria intersecțiilor – monograma din figura 11 – Amenajarea virajului la dreapta, având raza de racordare de R= 9,00 m;
- ✓ Distanța de la marginea părții carosabile până la accesul pe amplasament este de 5,30 m. si 8,00m.

*Structură rutieră propusă la accesul auto:*

- 20 cm strat de uzură din beton de ciment C25/30
  - 20 cm strat de fundație din balast
  - material anticontaminator tip geotextil
- *Semnalizarea verticală și orizontală*  
Semnalizarea rutieră va respecta normativele în vigoare și SR 1848/1-2011 ”Semnalizare rutieră Indicatoare, mijloace de semnalizare rutieră Partea 1: Clasificare, simboluri, amplasare ”, astfel la accesul în bulevard de pe parcela imobilului se va monta un indicator rutier fig. B2 – ”Oprire”, iar la accesul în parcare subterană indicatorul rutier fig. C17 ”Accesul interzis vehiculelor cu înălțimea mai mare de 2,20 m”

Se vor amenaja 205 locuri de parcare la sol, cu dimensiunile standard de 5,00 × 2,50 m parcajului auto,locuri parcare pentru persoanele cu handicap, câte un spațiu ce va fi dotat cu mobilier necesar parcării bicicletelor si o rampa de incarcare/descarcare marfa.

*Calcul locuri de parcare necesare*

*Spatii dotari comerciale*

În conformitate cu *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane* - Indicativ P. 132-93. și *Normele locale privind determinarea numărului locurilor de parcare* – Anexa 2

Necesar locuri de parcare - 1 loc/20mp.

4097 mp × 1 loc/20 mp => **Necesar locuri de parcare = 205**

**Total locuri parcare asigurate =205**

### **ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia ,dorinta beneficiarului documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea functională propusă de servicii comerciale.

Beneficiarul doreste să construiasca o cladire Galerie Comerciala, sa amenajeze parcare necesara cu accesele aferente, sa amplaseze un totem informational, sa amenajeze spatiile verzi si sa organizeze santierul necesar.

Suprafata propusa la nivelul parterului va fi de 4236mp.Constructia propusa are forma de L a constructiei cu latimea de 30m iar lungimile variaza de la

### **INDICATORI URBANISTICI**

POT propus = 36%

CUT propus = 0,36

H cornisa constructie = 8,0m.-10m

H propus totem = 15m.

H propus = P inalt

**POT maxim = 40%**

**CUT maxim = 0,4**

**H maxim = S+P inalt**

**H maxim cornisa = 10m.**

**H maxim totem = 15 m.**

Retragerile la nivelul parterului vor fi conform cu alinierea stabilita pe parcela invecinata la N-V, la 6m fata de latura de nord a parcelei, la 6m distanta fata de latura de vest cea de la b-dul Iosif Bulbuca la 6m fata de aliniamentul de pe calea Stan Vidrighin si la 28,3m. - 47,4m.

Inaltime nivelului curent propus este de 5m.

Parterul va fi prevazut cu spatii comerciale, si spatii auxiliare( circulatii, hol de acces, grupuri sanitare,spatii depozitare aferente fiecarei activitati comerciale) cu amenajari de spatii verzi compacte perimetral in fasiile non edificandi dintre aliniament si constructie dar si in interiorul zonei de parcare, in suprafata de 2300mp. adica min 20% din suprafata totala a parcelei.

Pentru o bună integrare a clădirii între clădirile de înaltă tehnologie s-a prevăzut ca noua clădire galerie comercială să fie proiectată ca și clădire inteligentă, cu sisteme automatizate de programare a iluminatului interior și exterior, a închiderilor, a sistemelor de protecție.

Accesibilitatea în interiorul clădirii va fi asigurată prin intermediul unui nucleu central situat la intersecția celor două laturi ale L.

Zona studiată cuprinde și vecinătățile parcelei, de la b-dul sudului, la strada Cernei și de la b-dul Iosif Bulbuca la strada Cernei.

## **BILANȚUL TERITORIAL MAXIM MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI**

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Zona implantare dotari si servicii comerciale			4584	40
2.	Circulatii, accese si parcuri interioare			4576	40
3.	Spatii verzi amenajate			2300	20
4.	TOTAL CF vechi	11236		11236	
5.	TOTAL CF actualizat (masurat)	11460	100	11460	100

Astfel

**Indicatori propusi**

**POT maxim = 40%**

**CUT maxim = 0,4**

**H maxim = S+P înalt**

**H maxim cornisa = 10m.**

**H maxim totem = 15m.**

### **CONFIGURARE SPATIALA**

Suprafața maximă construibilă la sol este de 4584mp.

Suprafața propusă a clădirii galerie comercială este = 4097mp.

Astfel s-a reglementat suprafața de 11460mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

1. Accesul autoturismelor la teren din b-dul Iosif Bulbuca și din calea Stan Vidrighin
2. Zona de construcții cu funcțiunea de dotări comerciale

3. Zona cai de circulație - compusă din circulații auto, pietonale, parcuri autoturisme
4. Zona verde – amenajată conform planșei Propunere de Mobilare anexate

## **RETELE EDILITARE ECHIPAREA EDILITARA**

Zona analizată în P.U.Z. va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de detinatorii de utilități ai Municipiului Timisoara.

În prezent, zona este bine deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe b-dul Iosif Bulbuca

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta

documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnicoedilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existența pe b-dul Iosif Bulbuca cu extinderile și bransamentele aferente;

- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existența pe b-dul Iosif Bulbuca

- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existența în zonă;

- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;

### **ECHIPARE EDILITARĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ**

În prezent pe parcela studiată nu există utilități de apă și canal. În zonă există rețea publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe **B-dul Iosif Bulbuca**, administrate de "Aquatim" SA Timisoara și rețele de electricitate administrate de ENEL Timisoara

### **SITUAȚIA PROPUȘĂ**

#### **a. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unui bransament de apă PE-HD 75x6.7mm PN 10 cu bransare la conductă de apă Dn 300 existentă pe str. Iosif Bulbuca a localității Timisoara. Asigurarea debitului și presiunii necesare până la ultimul nivel pentru stins incendiu și consum menajer se va face cu ajutorul unei stații de hidrofor și vas tampon deschis

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## b. Canalizare

### 1. Colectarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unui racord de canal din tuburi PVC-KG, SN4, De 250x4,2 mm, cu racordare la canalizarea existentă pe str. Iosif Bulbuca a localității Timisoara.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordului individual de canal, legat la conducta publică din PVC Dn 400 existentă pe str. Iosif Bulbuca

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

### 2. Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jghebur și burlane și sunt direcționate la un bazin de retenție.

*Apele provenite de pe parcarile propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări propuse și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care prin pompă acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.*

*Apele convențional curate vor fi evacuate în canalul public controlat după ploaia torentială.*

### c) Energie electrică:

*Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente administrate de ENEL în baza unui proiect tehnic întocmit de furnizorul de energie electrică după finalizarea investiției. Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.*

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa

fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrica se va face subteran.

#### Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza rețele subterane

#### Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate in clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante si agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Terenul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 11236mp. conform CF si 11460mp.masurati , Timisoara, B-dul Iosif Bulbuca, extras CF nr.424725 Timisoara, nr. topo și este proprietatea privata a domnilor Georgescu Cristian Ion si Georgescu Matei Cristian, tata si fiu.

#### **Circulatia terenurilor**

Deoarece b-dul Iosif Bulbuca este reglementat nu se propune ca teren din proprietatea beneficiarului sa treaca in domeniul public.

Terenul in suprafata de 11460mp va ramane in proprietatea beneficiarilor.

Zona verde propusa si amenajata prin prezenta documentatie in procent de 20% din suprafata terenului va fi de folosinta publica.

### **PROBLEME DE MEDIU**



• RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

• EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

• EVIDENTIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

**TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)**

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiunea de comert, se vor crea condiții de dezvoltare a zonei cu efect benefic in densificarea si eficientizarea zonei in corelare cu tema de proiectare stabilita de beneficiar.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G.Municipiului Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință intravilan,curti constructii  
În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spatiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din noul PUG, cu mentinerea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. In zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale ce utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul. Lucrările de construire a cladirii de birouri din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acesteia. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

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

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea constructiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentatiile de urbanism superioare. Nu exista intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela initiala nu exista arbori sau arbusti ce trebuie pastrati. Odata cu construirea cladirii de birouri se vor organiza si măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi,modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire

atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi în total 20% din suprafața totală a terenului reglementat.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;
2. c) natura transfrontieră a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;
2. d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu – nu este cazul;
2. e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu există riscuri pentru sănătatea umană;
2. f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
  - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat;
  - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;
  - (iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;
2. g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul;

#### **4. CONCLUZII**

Elaborarea *Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNALȚIME PARTER ( STRIP ), AMENAJARE PARCARE, SPAȚII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL*

*Amplasament : Timisoara, b-dul Dr. Iosif Bulbuca, CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)*

s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș

asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema *Planului Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNALȚIME PARTER ( STRIP ), AMENAJARE PARCARE, SPAȚII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL*

*Beneficiari: Georgescu Cristian Ion și Georgescu Matei Cristian*

*Amplasament : Municipiul Timisoara, b-dul Dr. Iosif Bulbuca, CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)*

se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Timisoara.

Intocmit:  
urb. Carmen Falnită

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**PUZ - Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE ANSAMBLU  
COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER ( STRIP  
MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER,  
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

**Amplasament : Timisoara,b-dul Dr.Iosif Bulbuca,CF nr. 424725, nr. top.  
8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)**

**Beneficiari: Georgescu Cristian Ion si Georgescu Matei Cristian**

### ***CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE***

#### ***Rolul regulamentului local de urbanism***

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafața de 1551 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER ( STRIP MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL Timisoara,b-dul Dr.Iosif Bulbuca,CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### ***Domeniul de aplicare***

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR - ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.Planului Urbanistic Zonal PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER ( STRIP MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL Timisoara,b-dul Dr.Iosif Bulbuca,CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926) ,se va integra în documentațiile superioare de urbanism și va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

## **Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT- ul, prevăzute în documentație.
- respectarea executării cladirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării cladirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate cladirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

## **Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **Zone și subzone funcționale**

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timisoara.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR:

**Ec** - zona activității comerciale de tip terțiar

## **Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

### **UTR- L**

#### **1. Generalități**

**Art. 1.** Funcțiunea dominantă a zonei este servicii comerciale tip strip mall

#### **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :**

##### **Art. 2. Utilizări permise**

- construcții cu funcțiunea mixtă de servicii comerciale, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- elemente de mobilier urban, iluminat public, totem publicitar,
- amenajări de spații verzi, pentru recreere și protecție

- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc)

### **Art. 3. Utilizări permise cu condiții**

- 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. 4. Utilizări interzise**

- construcții cu funcțiunea de locuire individuală sau colectivă
- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor de producție, construcții industriale, depozite de deseuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

#### **Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni).**

Parcela construibilă este de 11460mp. cu front la stradă de 69.28m, 71.25m, 119.87m.

#### **Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Construcția se va amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la 6m. distanță față de aliniament.

Se va respecta o limită minimă de 5 m față de limită cu parcela învecinată la vest.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor aleilor de acces și platformelor de maxim 0,80 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Se vor asigura două accesuri carosabil de 6m lățime din cele două străzi de categoria a II-a învecinate, respectiv b-dul Iosif Bulbuca și Calea Stan Vidrighin care vor include și accesul auto de marfă realizat cu autocamioane și utilitare de dimensiuni mici.

#### **Art.8 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea mixta.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje. Se vor amenaja 205 locuri de parcare autoturisme și o platforma betonată pentru încărcare descărcare marfa.

**Art. 9 Regimul maxim de înaltime** este

**H maxim = S+P+ înalt**

**H propus = P înalt**

**H maxim la cornișă = 10 m.**

**H propus la cornișă = 8-10 m.**

**Art.10 Aspectul exterior al clădirilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

**Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara –**

Nu vor fi date "in funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

#### **Art. 12 Spații libere și spații plantate**

Se va trata ca spațiu verde de 20% din suprafața totală a terenului, perimetral și în interiorul zonei de parcare.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

#### **Art. 13 Imprejmuiri**

Nu se va împrejmui spre strazi lotul. Dacă se dorește aceasta va fi de înălțime maximum 1,20 m. din care un soclu opac de maxim 0,45 m și restul vegetație de la spațiul verde public. Acesta va fi din elemente de mobilier urban sau construcții temporare tip (borduri, jardiniere, trepte, pergole, stalpisorii) amplasate discontinuu.

Gard va putea fi doar pe limita vestica cu înălțimi de maxim 2,00 m.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m. Accesul în interiorul parcarii va fi public.

#### **4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

##### **Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului**

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol ( construită) și suprafața terenului considerat.

**P.O.T maxim = 40%**

**P.O.T propus = 36%**

##### **Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului**

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

**C.U.T maxim = 0,4**

**C.U.T. propus = 0,36**

Intocmit  
arh urb Carmen Falnită