

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare: **PUZ - EXTINDERE HOTEL TIMISOARA**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: TIMISOARA, str. Marasesti nr. 1-3

Beneficiar: S.C. BEGA TURISM S.A.

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

Nr. pr.: 252/ 2009

BORDEROU**PIESE SCRISE:****A. TEHNICE**

1. Foaie de capăt
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe:
 - Certificat de urbanism nr. 2565/ 16.06.2011
 - Extrase CF

B. NONTEHNICE

1. Memoriu nontehnic

PIESE DESENATE:**A. TEHNICE**

- | | |
|--|-------------|
| 1. Studiu evolutie cvartal (1812, 1873) | pl. nr. 01s |
| 2. Studiu evolutie cvartal (1946, 2011) | pl. nr. 02s |
| 3. Incadrare in PUZ Cartier Cetate | pl. nr. 03s |
| 4. Procentul de ocupare al terenului in Cartierul Cetate | pl. nr. 04s |
| 5. Incadrarea in teritoriu | pl. nr. 01A |
| 6. Incadrarea in PUG | pl. nr. 02A |
| 7. Situatia existenta | pl. nr. 03A |
| 8. Reglementari urbanistice | pl. nr. 04A |
| 9. Posibilitati de mobilare | pl. nr. 05A |
| 10. Proprietatea asupra terenurilor | pl. nr. 06A |

B. NONTEHNICE

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. Perspective | pl. nr. 01An |
|----------------|--------------|

intocmit,
arh. Radu GOLUMBA
arh. Mihaela RUSULET

MEMORIUL TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - **P.U.Z.- Extindere Hotel Timisoara**
2. Amplasament: - Timisoara, Str. Marasesti nr.1-3
3. Beneficiar: - S.C. **BEGA TURISM S.A.**
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: - aprilie 2012

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Hotel Timisoara, format din doua corpuri de cladire, corp vechi si corp nou, ocupa partea construita a cvartalului format din strazile Marasesti, V.V. Delamarina, Sf. Ioan (fosta strada 1 Mai) si Piata Operei.

Prin tema de proiectare s-a solicitat restructurarea spatiului liber aflat in fata aripii noi a hotelului unde functioneaza mometan o parcare exterioara. Prin urmare se propune realizarea urmatoarelor obiective:

- intregirea cvartalului prin extinderea hotelului cu un corp de cladire cu functiune mixta, acesta urmand sa adaposteasca atat functiuni conexe hotelului, cat si functiuni cu caracter public: spatii comerciale, restaurante, servicii, sali multifunctionale si doua nivele de parcare subterana;
- rezolvarea unei parcuri subterane (desfasurata pe doua niveluri);
- transformarea strazii Marasesti intr-un spatiu pietonal interesant, adiacent Pietei Operei.

Prin Avizul prealabil de oportunitate nr.8/09.03.2009, aprobat prin HCL 133/24.03.2009 s-a stabilit oportunitatea elaborarii unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal si conditiile urbanistice referitoare la teritoriul reglementat, categoria functionala a dezvoltarii si reglementari obligatorii.

Prin prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, se vor stabili conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, indici urbanistici, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime, circulatii auto si pietonale, accese.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara: conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007, zona construita a cvartalului are destinatia de zona de institutii publice si servicii.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. TIMIȘOARA: parcela face parte din zona istorica protejata a Cartierului Cetate, cu functiuni complexe specifice.

Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate: cvartatul studiat este un cvartal de tip „marginal” - C17 - si este tangent zonei tampon ZT 8.

Conform avizului prealabil de oportunitate nr.08/09.03.2009 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara pentru situl studiat, pentru zona libera de constructii din fata corpului nou al Hotelului Timisoara se propune zona de servicii, cazare, institutii publice, cu un regim de inaltime care sa tina cont de contextul urban adiacent.

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;
- Studiu geotehnic;
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.
- Avizul de oportunitate nr.08/09.03.2009 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara
- Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate

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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat ocupa unul din cele 42 de cvartale din care este compus Cartierul Cetate – cvartatul de tip „marginal” identificat cu numarul 17 (conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ Cartier Cetate).

Evolutia in timp a acestui cvartal este urmarita in plansele de analiza 01s si 02s, de la identificarea sa ca parcela individualizata, pana in prezent.

Initial parcela are o conformatie partial rectangulara, partial orientata dupa pozitia bastionului cu care se invecineaza si este ocupata de „Casa inginerilor” construita intre anii 1743 si 1744 (plan anul 1812 – Mihai Opris „Timisoara – mica monografie urbanistica”). Dupa ce cladirea este demolata, parcela este ocupata succesiv de diverse cladiri. Intr-un plan din 1920-1930 apare pozitionata cladirea „Chesturii politiei” care ocupa frontul estic al cvartalului, fiind retrasa din aliniamentul Cladirii Operei.

In 1933 pe latura sudica se construiesc „Pensionul Central” (actualul corp vechi al Hotelului Timisoara) cu deschidere spre Piata Operei, in aliniament cu Cladirea Operei. Cladirea gazduia atat sediul Bancilor Banatene Reunite cat si spatii pentru cazare in regim hotelier.

Intre anii 1975-1978 se construiesc corpul nou al Hotelului Timisoara, iar in fata sa, in spatiul ramas liber se va organiza parcare exteroara.

2.2. Incadrarea in localitate, limite, vecinatati

Cvartarul studiat este situat in Timisoara, in zona centrala, in Cartier Cetate, in Nordul Pietei Victoriei (Operei) – strada Marasesti nr. 1-3.

Limitele parcelei studiate sunt:

1. la Sud – Piata Operei,
2. la Est – strada Marasesti, cladirea Operei,
3. la Nord – strada V. V. Delamarina,
4. la Vest – strada Sf. Ioan.

Descrierea amplasamentului

Parcelele cu CF nr. 402371 nr. cadastral 217/2, CF nr. 402384 nr. cadastral 1074/2, CF nr. 400629 nr. cadastral 219/2, CF nr. 402378 nr. cadastral 218/2, se afla in proprietatea privata a s.c. BEGA TURISM s.a., initiatorul acestui proiect (S teren = 3 335 mp).

Cladirea Hotelului face parte din peisajul vizual al Pietei Victoriei (Operei) - element urban valoros si reper al orasului Timisoara.

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ Cartier Cetate, cvartarul se afla amplasat in *Cartierul Cetate*, zona urbana protejata care figureaza pe lista Monumentelor istorice a judetului Timis. Cladirile care formeaza acest cvartal nu sunt monumente istorice.

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 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 $\beta_0 = 3$, 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 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

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

Circulatia auto se desfasoara perimetral cvartalului studiat, pe doua laturi ale acestuia, respectiv pe strazile Sf. Ioan si V.V. Delamarina. Strada Marasesti, limita estica a parcelei, a fost transformata de curand in strada pietonala cu circulatie auto ocazionala (aprovizionare pentru Hotel Timisoara, Teatrul National - Opera Romana si Piata Victoriei, politie, pompieri, salvare). Pe latura de Sud cvartalul se invecineaza cu Piata Victoriei, zona exclusiv pietonala.

Accesul auto principal spre parcare exterioara se face de pe strada Sf. Ioan. Din punct de vedere al circulatiei, Strada Sf. Ioan este una din strazile importante din zona centrala (face parte din inelul 1 de circulatie auto) cu circulatie auto pe doua benzi, dar cu un singur sens de mers spre Piata Marasti, via Piata 700, respectiv circulatie pietonala, de o parte si cealalta a drumului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat in momentul de fata de doua corpuri de cladire apartinand Hotel Timisoara (corpul vechi spre Sud, spre Piata Victoriei, si corpul nou spre Nord) si de o parcare exterioara organizata pe spatiul liber aflat in fata corpului nou al hotelului. Zona de interventie ce face obiectul prezentei documentatii P.U.Z. este reprezentata de spatiul ocupat momentan de parcare exterioara.

2.6. Echipare edilitara – situatia existenta

2.6.1. Retele apa-canal – situatia existenta

In zona exista lucrari de alimentare cu apa si canalizare, conform avizului unic de la S.C. Aquatim S.A..

Lucrari apa-canal:

- retea de alimentare cu apa
 - Ø 125 mm fonta pe str. Marasesti;
 - Ø 125 mm PE HD pe str. Sf. Ioan.
- retea de canalizare
 - ov.85/127 cm pe str. Marasesti;
 - ov.40/60 cm pe str. Sf. Ioan.

2.6.2. Retele de energie electrica, telefonie – situatia existenta

Conform avizului eliberat de S.C. Enel Distributie Banat S.A. in zona studziata exista retele electrice, dar nu afecteaza amplasamentul.

Conform avizului de amplasament favorabil, eliberat de catre S.C. Enel Distributie Banat S.A., obiectivul propus poate fi racordat la reseaua existenta de distributie.

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. retelele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie si redusa nu afecteaza amplasamentul.

2.6.4. Retele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament S.C. COLTERM S.A. retelele 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 cladirea multifunctionala (servicii, inclusiv servicii hoteliere, institutii publice, comert, alimentatie publica, parcuri, 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.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone. Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi locuri de parcare, crearea de noi spatii publice urbane etc.).

2.9. Disfunctionalitati

In prezent una dintre disfunctionalitatile majore ale zonei centrale este lipsa locurilor de parcare si implicit desfasurarea greoaie a traficului auto si pietonal.

De asemenea Str. Marasesti, desi intr-o pozitie similara cu Str. Alba Iulia, nu reuseste sa genereze un trafic pietonal de aceeasi amploare ca si Str. Alba Iulia, si in ciuda pozitiei sale favorabile nu depaseste statutul de strada de fundatura, de strada de serviciu pentru depozitul Operei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Elemente de tema

In ultimii trei ani cladirile Hotelului Timisoara au trecut printr-un proces amplu de refunctionalizare si reabilitare. Prin interventiile facute s-a urmarit ridicarea standardului Hotelului Timisoara (categoria 4 stele) si realizarea unei relatii corecte cu spatiile urbane adiacente ansamblului construit.

Urmand acest proces, se propune extinderea hotelului prin ocuparea cvartalului studiat cu o cladire multifunctionala, care va cuprinde atat functiuni conexe

hotelului (birouri administratie, spa, sala de fitness etc.) cat si spatii cu caracter public (spatii comerciale, baruri, cafenele, restaurante, sali multifunctionale, sali de conferinta, etc.) si doua niveluri de parcare subterana.

De asemenea prin deschiderea parterului ocupat cu functiuni publice (comert, servicii) spre spatiul pietonal al strazii Marasesti se doreste transformarea acestei strazi intr-un spatiu public interesant, o continuare a spatiului pietonal al Pietei Operei.

3.2. Prevederi din PUG

Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002, zona construita este destinata institutiilor si serviciilor publice.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Timisoara – zona studiata face parte din zona istorica protejata a Cartierului Cetate, cu functiuni complexe specifice.

3.3. Valorificarea terenului

Terenul in discutie are un potential evident atat datorita pozitiei ultracentrale cat si datorita vecinatatilor (Opera, Piata Victoriei) ceea ce impune reconsiderarea potentialului acestuia astfel incat sa poata fi valorificat la maxim.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune realizarea a doua niveluri de parcare subterana ce prin proximitatea fata de inelul 1 de circulatie al orasului vor contribui la decongestionarea de masini a strazilor cartierului Cetate.

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

Pentru terenul reglementat (incadrat conform P.U.G. Timisoara in zona centrala a orasului) se propun urmatoarele functiuni: servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcar.

Zona centrala

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

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activitati de proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc.);
- banci, finante, credit;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii partide, O.N.G.;
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica: restaurante, cafenele, cofetarii, patiserii, baruri, etc.;
- hotel, pensiuni, agentii de turism;
- invatamant, cultura, informatii;
- locuire;
- parcaje, parking-uri, garaje colective;

- spatii publice plantate.

Sunt **interzise** urmatoarele activitati:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare pe cladiri existente in zona C1 si C2, precum si in spatiile verzi de aliniament sau parcuri;
- constructii nespecifice functiunii de parc sau parcaje pentru stationarea autovehiculelor in parcurile, scuarurile si gradinile publice existente, in detrimentul spatiului verde amenajat;
- depozite de deseuri;
- este interzisa amplasarea oricarei constructii in interiorul perimetrului de protectie al forajelor de apa.

In elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

- contextul urban existent
 - structura urbana a Cartierului Cetate
 - spatiu public invecinat
 - spatiul construit invecinat
- contextul istoric – dezvoltarea cvartalului in timp.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului dat de limita de proprietate, perimetru care stabileste si limita de constructibilitate. Nu se impun retrageri de la limita de proprietate (conform planşa Reglementari urbanistice). In scopul asigurarii continuitatii fatadelor se accepta local volume iesite in consola peste limita de proprietate.

Regimul de inaltime

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin cota maxima la cornisa + 22.98 m = cornisa Hotel Timisoara aripa veche (vezi planşa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare (P.O.T. maxim) propus este de 90%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. maxim) este 4.

Posibilitati de mobilare

Se propune amplasarea unui corp de cladire cu functiune mixta pe spatiul liber din fata corpului nou al Hotelului.

In cladirea propusa se vor organiza urmatoarele functiuni:

- cele doua niveluri de subsol - parcuri;
- parter - spatii comerciale, cafenele, baruri;
- etaj 1 - spatii comerciale, sali multifunctionale, cafenele;
- etajele superioare - sali multifunctionale.

Intregirea fronturilor cvartalului studiat prin amplasarea cladirii multifunctionale propuse pe spatiul liber din fata cladirii actuale a Hotelului Timisoara da nastere, intre frontul nou construit si frontul existent al depozitului Operei, unui spatiu public pietonal sustinut de atribute atat de natura estetica cat si functionala. La nivelul parterului spatiul construit este permeabil fiind asigurata o relatie transparenta intre spatiul pietonal al strazii Marasesti si spatiul interior al cladirii. De asemenea amenajarea noii strazi pietonale (pavaj continuu, insule de verdeata, locuri de stat, terase amenajate) si deschiderea functiunilor publice spre spatiul public vor transforma strada Marasesti intr-o strada vie, avand calitati similare spatiului pietonal al strazii imediat invecinate Alba Iulia.

Pentru asigurarea unui circuit functional viabil intre cladirea existenta a hotelului si cea nou propusa la nivelul etajului 1 se vor realiza legaturi pietonale, astfel incat cladirea multifunctionala propusa sa poata functiona atat separat cat si impreuna cu ansamblul existent al hotelului.

Din punct de vedere **arhitectural** se propun doua variante de abordare: o tratare a cladirii pe registre orizontale, similara la nivel teoretic cu alcatuirea fatadelor din Cetate si o tratare monobloc, de „volum spatial” articulata cu corpul existent al Hotelului.

Tratarea pe registre orizontale a cladirii reuseste la nivelul strazii coborarea scarii intregului ansamblu prin interpunerea unei cornise a parterului, cornisa intermediara omniprezenta in tratarea fatadelor caselor din Cartierul Cetate. In acelasi timp tratarea volumetrica propusa permite un dialog cu frontul construit al Spitalului de Oncologie, cladire istorica protejata.

Varianta monobloc reuseste sa imbrace intr-o maniera unitara extinderea propusa precum si parterul si mezaninul corpului nou al Hotel Timisoara, transformand interventia intr-o dala suport pentru cladirea actuala a Hotel Timisoara, partea noua. Scobiturile si taieturile practicate in carnea cladirii propuse au menirea de a directiona fluxurile pietonale, de a marca accesele precum si de a accentua ideea de spatiu construit permeabil, in directa relatie cu spatiul public adiacent.

Bilant teritorial

Pentru amplasamentul studiat (S total = 3 335 mp) aflat in proprietatea privata a s.c. BEGA TURISM s.r.l. (CF nr. 402371 nr. Cadastral 217/2, CF nr. 402384 nr. Cadastral 1074/2, CF nr. 400629 nr. Cadastral 219/2, CF nr. 402378 nr. Cadastral 218/2) se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	3 335	100%	3 335	100%
Zona ocupata de cladiri cu functiunea de cazare, servicii si institutii publice	1 317	39,5%	max. 3 002	max. 90%
Zona cu caracter public, circulatie auto si pietonala	2 018	60,50%	min. 333	min. 10%

Pentru calculul suprafetelor existente s-au luat in calcul suprafetele din ridicarea topografica anexata.

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 sapatura (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 exploatarei conductelor de gaze naturale existente si propuse.

Lucrari apa-canal

a. Alimentare cu apa-bransament apa

Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile la obiectivele propuse, va fi reseaua de apa existenta a Municipiului Timisoara, si anume conducta de apa existenta pe str. Marasesti Dn 125, din fonta.

Debitul de calcul pentru dimensionarea bransamentului de apa este de $Q_{AR} = 1,23 \text{ l/s}$. Pentru acest debit se va prevedea o conducta avand Dn 50 mm (2").

Conducta de bransament se va realiza din teava de polietilena PE-HD, PE100, Pn 10, 63x3,80 mm.

Pe bransamentul de apa se prevede un camin de apometru CA prevazut cu o linie de masura de 1 1/4".

Pentru asigurarea debitului de apa consum curent si incendiu se va prevedea o statie de pompare cu rezervor de inmagazinare tampon intre reseaua stradala si instalatiile cladirii. Statia va asigura si presiunea necesara in instalatii.

Instalatiile de pompare (pentru apa potabila si pentru incendiu interior) aspira din rezervor, nu din retea.

Asigurarea apei necesare pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior se realizeaza de la hidranti stradali existenti.

b. Canalizare - racord canalizare

Racordul de canalizare proiectat se va descarca in canalul existent din strada Marasesti ov.85/127 cm.

Canalizarea va functiona in sistem mixt, racordul preluand atat apele uzate provenite de la obiectele sanitare, cat si cele din precipitatii colectate de jgheaburi si burlane si descarcate in canalul stradal prin acelasi racord cu canalizarea menajera.

Apele colectate din zona de parcare subterana vor fi decantate intr-un separat- or de hidrocarburi si apoi se vor descarca in canalizarea stradala.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{UZ} = 24,83 \text{ l/s}$$

Racordul de canalizare se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D = 315 mm. Canalizarea va functiona gravitational, fiind prevazut un camin de racord CR in afara cladirii in trotuar.

3.7. Protectia mediului

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

3.7.1. Caracteristicile planurilor si 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 functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Prin PUZ se propune pe amplasamentul studiat ridicarea unei cladiri cu functiune mixta: servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcare. Prin interventia propusa strada Marasesti va primi attributele unui spatiu public interesant, animat de functiunile publice amplasate la parterul noii cladiri. La nivel urban strada Marasesti se va transforma intr-o continuare a spatiului pietonal al Pietei Victoria, avand calitati similare strazii imediat invecinate Alba Iulia.

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 reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre Retim.

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

Prin interventia propusa strada Marasesti va primi attributele unui spatiu public interesant, animat de functiunile publice amplasate la parterul noii cladiri. La nivel urban strada Marasesti se va transforma intr-o continuare a spatiului pietonal al Pietei Victoria, avand calitati similare strazii imediat invecinate Alba Iulia.

De asemenea cele doua niveluri de parcare subterana propuse, prin proximitatea fata de inelul 1 de circulatie al orasului, vor contribui la decongestionarea de masini a strazilor cartierului Cetate.

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 cladirii cu functiune mixta: servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcare. 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 cladirea multifunctionala 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 sau acvatice.

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 gunoaielor menajere 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.

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. Gospodaria substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUZ este prevazuta zona functiuni mixte - servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcuri (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: servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcuri, 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 spre strada Sf. Ioan, insule de verdeata pe noua strada pietonala dar si de spatii verzi compacte (plantate cu vegetatie inalta, joasa si gazon) pe terasa de peste nivelul mezaninului.

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 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 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

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ Cartier Cetate, cvartalul pe care se face interventia propusa prin actualul PUZ se afla amplasat in *Cartierul Cetate*, sit istoric protejat care figureaza pe lista Monumentelor istorice a judetului Timis. Cladirile care formeaza acest cvartal, respectiv corpurile de caldare ale hotelului, nu sunt monumente istorice. In schimb exista numeroase cladiri invecinate, aflate pe strazile adiacente cvartalului cu statut de monument istoric protejat: Opera, Casa Armatei, spitalul de Oncologie precum si ansambluri monument: Piata Victoriei, Spitalul de Oftalmologie si Biserica Greco-Catolica

Configurarea spatiala a cladirii propuse nu afecteaza integritatea vizuala a cladirilor de patrimoniu amintite anterior si nici coerenta contextului urban in care se integreaza.

(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 Cartierului Cetate, in care un procent de peste 26% din cladiri au un procent de ocupare al terenului de peste 90%. Procentul maxim de ocupare a terenului propus este de 90%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 4.

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

Prin interventia propusa strada Marasesti va primi attributele unui spatiu public interesant, animat de functiunile publice amplasate la parterul noii cladiri. La nivel urban strada Marasesti se va transforma intr-o continuare a spatiului pietonal al Pietei Victoria, avand calitati similare strazii imediat invecinate Alba Iulia.

De asemenea cele doua niveluri de parcare subterana propuse, prin proximitatea fata de inelul 1 de circulatie al orasului, vor contribui la decongestionarea de masini a strazilor cartierului Cetate.

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.Z. aprobat prin Ord. 176/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 CF nr. 402371 nr. cadastral 217/2, CF nr. 402384 nr.
cadastral 1074/2, CF nr. 400629 nr. cadastral 219/2, CF nr. 402378 nr.
cadastral 218/2

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;
- Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate.

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

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ Cartier Cetate, cvartalul pe care se face interventia propusa prin actualul PUZ se afla amplasat in *Cartierul Cetate*, sit istoric protejat care figureaza pe lista Monumentelor istorice a judetului Timis. Cladirile care formeaza acest cvartal, respectiv corpurile de caldare ale hotelului, nu sunt monumente istorice. In schimb exista numeroase cladiri invecinate, aflate pe strazile adiacente cvartalului cu statut de monument istoric protejat: Opera, Casa Armatei, spitalul de Oncologie precum si ansambluri monument: Piata Victoriei, Spitalul de Oftalmologie si Biserica Greco-Catolica

Configurarea spatiala a cladirii propuse nu va afecta integritatea vizuala a cladirilor de patrimoniu amintite anterior si nici coerenta contextului urban in care se integreaza. Se vor 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.)

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 90%.

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 constructibile delimitate, respectand retragerile impuse. In scopul asigurarii continuitatii fatadelor se accepta local volume iesite in consola peste limita de proprietate.

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 auto spre parcare subterana se va realiza din strada Sf. Ioan, strada auto cu sens unic cu doua benzi pe sens. Configurarea accesului se va face astfel incat circulatia auto pe strada Sf. Ioan sa nu fie ingreunata.

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26 - R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Accesele pietonale principale in cladire se vor realiza din strada Sf. Ioan si strada Marasesti. 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 inaltimii 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.

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin cota maxima la cornisa + 22.98 m = cornisa Hotel Timisoara aripa veche (vezi plansa Reglementari urbanistice).

art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 90%.

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 strazii Sf. Ioan.

Avand in vedere caracteristicile minerale ale tesutului urban al Cartierului Cetate, nu se impun reglementari cu privire la realizarea de spatii verzi noi.

Cu toate acestea se recomanda amenajarea de insule de verdeata de-a lungul strazii pietonale Marasesti precum si de integrarea teraselor verzi in configurarea spatiala a viitoarei cladiri.

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 (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcare

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

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activitati de proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc.);
- banci, finante, credit;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii partide, O.N.G.;
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica: restaurante, cafenele, cofetarii, patiserii, baruri, etc.;
- hotel, pensiuni, agentii de turism;
- invatamant, cultura, informatii;
- locuire;
- parcaje, parking-uri, garaje colective;
- spatii publice plantate.

art.31 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;

- statii de intretinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

intocmit,
arh. Mihaela RUSULET