

**FOAIE DE CAPAT**

Denumire lucrare:	<b>ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (BIROURI, SERVICII)</b>
Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Amplasament:	<b>Timișoara, strada Siemens</b>
Beneficiar:	<b>s.c. SAGUARO TECH ESTATE MANAGEMENT s.r.l.</b>
Proiectant general:	<b>s.c. studio arca s.r.l.</b>
Număr proiect:	<b>353/ 2013</b>
Proiectant urbanism:	<b>s.c. studio arca s.r.l.</b>
Proiectant lucrari edilitare:	<b>s.c. C&amp;C INSTAL s.r.l.</b>
Proiectant lucrări rutiere:	<b>s.c. PATH'S ROUT s.r.l</b>

**BORDEROU PIESE SCRISE**

01. FOAIE DE CAPĂT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. MEMORIU TEHNIC
04. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
05. ANEXE: Certificat de Urbanism Extras CF Plan parcelar Aviz prealabil de oportunitate

**BORDEROU PIESE DESENATE**

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

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare:	<b>ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (BIROURI, SERVICII)</b>
Amplasament:	strada Siemens, Timișoara
Beneficiar:	s.c. SAGUARO TECH ESTATE MANAGEMENT s.r.l.
Proiectant general:	s.c. studio <b>arca</b> s.r.l.
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z. )
Data elaborării:	10/09/2013

#### 1.2. Obiectul lucrării

##### Solicitari ale temei program

Prin prezenta documentatie se propune amplasaarea pe terenul studiat a unui ansamblu de cladiri pentru birouri, cu spatii cu functiuni conexe (servicii, alimentatie publica, comert etc.) amplasate la nivelul parterului.

In incinta se vor amenaja circulatii auto, parcaje, zone verzi si zone pietonale.

Investitia are ca obiectiv inlcusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (retea de electricitate, retea apa-canal, gaz).

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesele pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2751 din 23.08.2013, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmareea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

##### Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, respectiv HCL 105/2012, terenul studiat se incadreaza in zona propusa pentru unitati industriale si face parte din UTR 72, avand interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD.

Conform Masterplanului, Etapa 2 - Concept general de dezvoltare urbana (ianuarie 2012), propunerea se incadreaza in:

- Politica 1 - Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive,

- Program 1 - parcuri industriale de productie bazata pe cunoastere si inovare prin care se propune restructurarea si refunctionalizarea unor platforme industriale din perioada de inainte de 1989 in parcuri industriale cu profil High Tech, parc de cercetare si dezvoltare IT&C. (vezi plansa pg. 24)

Conform avizului prealabil de oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ. In documentatia pentru solicitarea avizului de oportunitate s-a propus o zona cu functiune mixta (birouri, servicii).

### **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, respectiv HCL 105/2012
- Masterplan Timisoara – Etapa 2 Concept general de dezvoltare urbana (ianuarie 2012)
- PUD "Construire hala productie si birouri" - str. Siemens nr. 1, Timișoara, intocmit de s.c. MG Building Design s.r.l., aprobat prin HCL- 370/2010
- PUD „Extindere hala existenta cu un atelier de productie si un corp administrativ” Calea Stan Vidrighin nr.13A, Timișoara, intocmit de s.c. Poliform s.r.l., aprobat prin HCL- 616/2006
- Studiul geo
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70

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

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata nu face parte dintr-un tesut urban structurat, reseaua de strazi fiind definita conjunctural, in functie de obiectivele care au functionat in zona.

Terenul studiat este acum neutilizat, fiind liber de constructii.

Parcelele invecinate au avut functiuni industriale, cu accese din arterele de importanta majora - Calea Stan Vidrighin si Calea Buziasului. Acestea au suferit partial procese de reconversie functionala in servicii, birouri, activitati economice din sectorul tertiar: Continental, SSI Schaefer, Elbrom Plast, Optica Business Park.

### **2.2. Incadrare in localitate**

Situl studiat face parte din zona sud-estica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, unde este amplasata fosta platforma industrială, dezvoltata inainte de 1989 de-a lungul Căii Buziasului.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate este conform planselor anexate in partea desenata:

- la Sud – strada Siemens, de unde este asigurat accesul pe parcela,
- la Vest – SC ELBROM PLAST SRL, proprietate privata
- la Nord si Est – terenuri cu destinatie agricola, proprietati private.

Parcela inscrisa in CF nr. 436112, nr. cad. 436112, are o suprafata de 10.000 mp si se afla in proprietatea privata a s.c. SAGUARO TECH ESTATE MANAGEMENT s.r.l., initiatorul acestui proiect.

Elementele definitorii rezultate in analiza situatiei existente sunt:

- amplasarea sitului intr-o zona aflata in proces de restructurare si reconversie functionala in zona pentru IT&C, servicii, mica productie etc.;
- propunerile preliminare ale noului PUG, aflat in Etapa a 3-a de elaborare, de trasare a unui sistem de strazi care va reorganiza intreaga zona.

### 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 si nici canale de desecare.

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 particule fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului  $b_0 = 3$ , a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin :

#### temperatura aerului:

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

#### precipitatii:

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| - media lunara maxima: | 70-80mm   |
| - media anuala:        | 600-700mm |

- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915  
vantul: directii predominante: Nord-Sud 16% si Est-Vest 13%

## 2.4. Circulatia

Accesul (auto si pietonal) pe sit se realizeaza acum de pe strada Siemens.

Luand in considerare propunerile facute in noul PUG Timisoara, aflat in Etapa a 3-a de elaborare, se propune de-a lungul laturii estice a parcelei realizarea unei strazi cu profil stradal tip PTT16 cu latimea de 20 m, care va face legatura spre Sud cu Calea Buziasului.

Noua retea de strazi propuse va organiza si permeabiliza intreaga zona si va asigura accesul spre cele doua artere principale – Calea Buziasului si Calea Stan Vidrighin.

### Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece pe arterele Calea Buziasului (spre Sud) si Calea Stan Vidrighin (spre Vest) sunt amplasate trasee ale transportului public: tramvai, troleibuz si autobuz. In zona intersectiei dintre cele doua strazi (giratia amplasata la cca. 5 minute de mers) se afla un nod principal al transportului public al orasului.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent, terenul studiat nu are nici o destinatie, fiind liber de constructii.

Conform plansei de analiza a situatiei existente se poate observa ca terenurile invecinate sunt ocupate de constructii functiuni industriale sau de birouri si servicii.

## 2.6. Echipare edilitara – situatia existenta

Platforma industrială, amplasată pe Calea Buziasului, este echipată edilitar cu toate utilitățile necesare (electricitate, apa-canal). Terenul studiat este amplasat adiacent acestuia și din acest motiv racordarea la utilități este facilă. Concomitent cu elaborarea planului s-a solicitat detinatorilor de utilități emiterea avizelor de amplasament.

### 2.6.1. Rețele apa-canal – situatia existenta

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

- conductă de alimentare cu apă în zona sudică a incintei, pe strada Siemens,  $\Phi 125\text{mm}$ ;
- conducte de canalizare menajere și pluviale, care fac parte din rețeaua orașului, pe strada Olarilor.

### 2.6.2. Rețele de energie electrica, telefonie – situatia existenta

Conform avizului eliberat de S.C. Enel Distributie Banat S.A. pe amplasamentul studiat exista rețele electrice iar obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existentă.

Conform aviz tehnic favorabil eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regională Timis, obiectivul poate fi racordat la rețeaua de telecomunicații după stabilirea exactă a traseelor. Acestea vor fi stabilite prin sondaje executate înaintea începerii lucrărilor propriu-zise.

### **2.6.3. Rețele de gaze naturale – situația existentă**

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

### **2.6.4. Rețele de încălzire centralizată – situația existentă**

Conform avizului de amplasament SC Colterm SA rețelele termice și de apă rece nu afectează amplasamentul.

## **2.7. Probleme de mediu**

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse în acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de clădiri cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, cai de acces și zone verzi, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie*) zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus (clădiri pentru birouri, servicii, reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, parcuri, spații verzi etc.).

## **2.9. Disfuncționalități**

Potentialul nevalorificat al unor situri industriale cu activitate redusă, poziționate în apropierea arterelor principale de circulație poate crea o disfuncționalitate la nivelul întregului oraș. Pe de altă parte, dezvoltarea și susținerea activităților economice din sectorul IT&C reprezintă una din politicile de dezvoltare a orașului Timișoara, de a se transforma într-un centru regional de cunoaștere și inovare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Elemente de temă**

Luând în considerare strategiile urmărite de administrația orașului, prin acest proiect se propune dezvoltarea unei investiții ce presupune construirea unui ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă: servicii, birouri, pentru extinderea spațiului de producție în domeniul IT&C.

Ansamblul propus este unul modular, format din trei corpuri de clădire similare. Acest tip de abordare va permite o dezvoltare în etape succesive a proiectului. Între acestea se va desfășura o zonă verde și spațiu pietonal continuu care se poate extinde și înspre Sud.

Pentru funcționarea în bune condiții a activităților propuse, în incintă se vor

amenaja accese, drumuri de incinta, parcar auto si pentru biciclete.

Realizarea investitiei presupune si racordarea cladirilor la retelele edilitare (electricitate, apa-canal) existente.

### 3.2. Prevederi din PUG

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

In Masterplan – Etapa a 2-a se propune reconversia zonei in parcuri industriale cu profil High Tech, parc de cercetare si dezvoltare IT&C, iar in PUG-ul aflat in curs de elaborare, Etapa a 3-a, se prevede restructurarea zonei cu caracter industrial in zona mixta.

### 3.3. Valorificarea terenului

Prin PUZ se propune reconversia functionala in zona cu functiune mixta (servicii, comert), cu regim de inaltime de maxim (S/D)+P+5E.

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

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Noul PUG propune pentru aceasta zona un sistem de strazi cu profil tip PTT16, care va face legatura spre Sud cu Calea Buziasului. Profilul strazilor este de 20 de metri: circulatie auto in dublu sens (doua benzi de circulatie), zone verzi/parcari de o parte si de alta cu latime de 2,50m, trotuar (1,00m) – pista de biciclete (1,00m) – trotuar (2,00m).

Trasarea acestor strazi a fost preluata de propunerile facute pe sit. Parcela cu CF 436113 nr. cad. 436113 (10 m latime, cu suprafata de 1.385mp) a fost dezmembrata pentru trasarea strazii si va trece in proprietatea publica a Primariei Timisoara.

In prezent accesul pe parcela se face din strada Siemens. In propunerile facute este prevazut un al doilea acces, spre zona de parcare, de pe strada propusa la Est.

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

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

Pentru terenul reglementat se propune functiunea de: **Zona mixta – birouri, servicii**, cu regim de inaltime de maxim S/D+P+5E, cu spatii verzi, circulatii si locuri de parcare in incinta.

In zona vor fi permise urmatoarele functiuni:

- birouri, sedii de companii, administrative
- financiar - bancare
- comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentatie publica
- servicii
- cazare turistica
- cercetare stiintifica
- culturale
- activitati de mica productie, nepoluate

Zona mixta cuprinde:

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

### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

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

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- la (min.) 5,00 m fata de limitele vestica, sudica si estica ale parcelei
- la (min.) 10,00 m fata de limita nordica a parcelei.

### **Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime propus este de maxim S/D+P+5E.

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

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 2.

### **Posibilitati de mobilare**

Se propune amplasarea unui ansamblu construit cu functiunea de cladiri pentru birouri, format din trei module similare. S-a optat pentru aceasta varianta pentru a putea dezvolta investitia in pasi succesivi. Cladirile vor avea o dubla orientare: spre parcare si spre strada nou propusa.

La parter se vor amplasa pe langa zona de lobby si functiuni cu caracter public: servicii, alimentatie publica, fitness, comert etc.

Parcarea este amplasata in zona vestica a parcelei cu acces din strada Siemens si din strada propusa la Est.

Zona verde intermediaza relatia cladirilor cu spatiul pietonal al strazii principale propusa pe latura estica a sitului si se prelungeste in Sud, cu o alta zona propusa a se dezvolta ca spatiu verde.

### **Bilant teritorial**

Pentru amplasamentul studiat, cu suprafata totala de 10.000 mp, aflat in proprietatea s.c. SAGUARO TECH ESTATE MANAGEMENT s.r.l. se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	10.000	100%	10.000	100%
Zona ocupata cu cladiri pentru comert si servicii	-	-	max. 4.000	max. 40%
Zona parcare/ circulatii auto si pietonale	-	-	cca 2.000	cca 20%
Zona spatii verzi	-	-	min. 2.000	min. 20%

### 3.6. Adapost de aparare civila

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

### 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

#### Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la retea de apa a localitatii Timisoara, existenta pe str. Siemens (retea apa existenta, Ø125 mm). Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara .

Pentru distributia apei se prevede o retea comuna pentru consumul menajer si pentru incendiu (hidranti interiori de incendiu, daca este cazul). Din conducta principala existenta se va alimenta, printr-un **bransament principal propus (teava PEHD Ø75 mm)** zona studiata. Se va realiza cate un bransament secundar la fiecare corp de cladire. La fiecare cladire vor fi alimentati consumatorii (grupurile sanitare, centrala termica) si statia de ridicare a presiunii pentru incendiu ( hidranti interiori).

Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducta de serviciu principala care transporta apa de la conducta principala la punctul de bransament,
- conducta de serviciu secundara care transporta apa de la punctul de bransament la fiecare corp de cladire,
- caminul de bransament principal, montat la limita de proprietate, prevazut cu contor
- caminul de bransament secundar, montat la fiecare cladire, prevazut cu contor, pentru subcontorizarea consumului de apa.

Numarul hidrantilor exteriori si debitul de apa necesar se stabileste in functie de

numarul de locuitori conform STAS 1343-1 din 2006.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila ( apa rece , apa calda de consum si pentru combaterea incendiului ) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa , prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Detinatorul de utilitati va preciza daca poate asigura debitele de apa necesare si in caz contrar solutii propuse pentru asigurarea acestor debite de apa.

Extinderea retelei de apa se va face conform avizului regiei .

### **Determinarea cantitatii de apa potabila**

Determinarea debitelor de apa s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \circ q_s(i) \quad [mc/zi]$$

$N_i$  – numarul de utilizatori

$N_i = 1000$  persoane

$q_s$  – debitul specific ( litri /consumator si zi )

$q_s = q_g + q_p$  ( litri/ consumator si zi )

$q_g$  – debit specific pentru nevoi gospodaresti

$q_g = 50$  l/ore.zi

$q_p$  – debit specific pentru nevoi publice

$q_p = 45$  l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \circ 1000 (50 + 45) = 95\ mc/zi$$

**$Q_{zi\ med} = 95\ mc/zi$**

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \circ q(i) \circ K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

$K_{zi}$  – abaterea valorii consumului zilnic

$K_{zi} = Q_{zi\ max} / Q_{zi\ med} = 1,50$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \circ 1000 (50 + 45) \circ 1,50 = 142.50$$

**$Q_{zi\ max} = 142.50\ mc/zi$**

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \sum N(i) \circ q_s(i) \circ K_o \circ K_{zi} \quad [mc/zi]$$

$K_o$  – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$  (pentru 1000 locuitori)

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \circ 1000(50 + 45) \circ 3 \circ 1,50 = 17.81\ mc/h$$

**$Q_{o,max} = 17.81\ [mc/h]$**

## Debitul de apa pentru stingerea incendiului cu hidranti exteriori

Pentru 1000 locuitori rezulta 1 incendiu simultan:

$$Q_{ie} = 5 \text{ l/s} = 18 \text{ mc/h}$$

Durata de functionare a hidrantilor exteriori

$$T_e = 3 \text{ ore}$$

Se vor folosi hidrantii exteriori existenti in zona.

### Inbunatatire si/sau extinderi ale retelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toata zona construita conform PUZ.

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara existenta in zona, pe str. Olarilor. De pe str. Olarilor, are loc extinterea retelei de canalizare, pana in zona studiata; **se va realiza o extindere de retea teava PVC KG Ø250 mm.**

Apela uzate menajere de la cele 3 corpuri de cladire vor fi colectate ( prin intermediul caminelor de racord secundare) si evacuate prin intermediul unui camin de racord principal la reseaua de canalizare. **Racordul la canalizarea orasului se va face cu teava PVCKG, Dn = 250 mm .**

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor si de pe suprafetele betonate sunt colectate si deversate la un bazin de retentie ape pluviale. **Inainte de a fi deversate la canalizare, apele pluviale de pe suprafetele parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi din beton.**

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara ;
- retele de canalizare pluviala exterioara;
- rigole sau guri de scurgere pentru descarcarea apelor meteorice;
- separator hidrocarburi;
- camin de racord secundar;
- camin de racord principal

**Debitul de apa uzata evacuate la canalizare este :**

$$Q_{can.med}^{zi} = 0,8 \cdot 95 = 76 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{can.med}^{zi} = 76 \text{ mc/zi}$$

**Debitul apelor meteorice evacuate la canalizare:**

$$\text{Debitul de calcul } q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c \quad (\text{l/s})$$

$i$  – intensitatea ploii de calcul, in l/sha, in functie de frecventa normata si durata ploii

$i = 260 \text{ l/sha}$  pentru durata  $t = 2 \text{ min.}$  si frecventa ploi  $f = 2/1$

$\Phi$  – coeficientul de scurgere a apei meteorice de pe suprafata respectiva ;

$$\Phi = 0.90$$

$S_c$  – suprafata de calcul, in mp;

de pe acoperisuri

$$S_{total} = 2070 \text{ mp.}$$

$$q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 310 \times 0,90 \times 2070$$

$$q_c = 57.75 \text{ l/s}$$

de pe suprafetele betonate

Debitul de calcul pentru suprafetele betonate se determina conform STAS 1846-2002, cu formula:

$$Q_p = m \times \varphi \times i \times S_c \text{ (l/s)}$$

unde:

$$m = 0,8$$

$$\varphi = 0,85$$

$i$  = intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normala a ploii de calcul si de durata teoretica a ploii de calcul:

$$t = t_{cs} + \frac{l}{V_a} \text{ (min.)}$$

$$t_{cs} = 12 \text{ min.}$$

$$l = 250 \text{ m}$$

$$V_a = 100 \text{ m/min}$$

$$f = 1/1$$

$$t = 12 + \frac{250}{100} = 14.95 \text{ min} \quad i = 180 \text{ l/s.ha}$$

$$S_{\text{asfaltate}} = 2000 = 0.20 \text{ ha}$$

$$Q_p = 0,8 \times 0,85 \times 180 \times 0.20 = 24.48 \text{ l/s.}$$

$$Q_{\text{total}} = 57.75 + 24.48 = 82.23 \text{ l/s}$$

$$\Rightarrow Q = 7400.7 \text{ mc/an}$$

Apele pluviale colectate de pe acoperisurile cladirilor si de pe suprafetele betonate din incinta sunt evacuate prin intermediul caminelor de vizitare la un bazin de colectare ape pluviale; acestea vor fi folosite pentru udatul spatiilor verzi.

### **Sisteme de incalzire propuse**

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrala termica proprie, pentru fiecare imobil in parte.

Centrala termica se amplaseaza in spatiul special amenajat.

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

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a Orasului Timisoara, prin prelungirea retelei de gaz existenta in zona.

### **Solutii de extindere a capacitatii de alimentare cu gaze naturale**

Se prevad urmatorii consumatori pentru gazele naturale :

arzatoarele cazanelor de la centrala termica ;

Sistemul de distributie al gazelor naturale al cladirii cuprinde:

- reseaua de distributie a gazelor naturale de presiune medie;
- statie de reglare masurare

- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă;
- conductele de bransament ;
- post de reglare a presiunii și măsurarea debitelor de gaze;
- instalații interioare de utilizare a gazelor naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zona, prin prelungirea rețelei de gaz până în zona studiată.

De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

### **Alimentarea cu energie electrică**

În conformitate cu Normativul I7/2011, bilanțul energetic al noilor consumatori de energie electrică se prezintă astfel:

Birouri: aprox.252 birouri x 6 kw/birou  $P_i = 1512 \text{ kW}$

Parti comune  $P_i = 363 \text{ kW}$

$$k_s = 0,80$$

Puterea instalată pentru întreg ansamblul de imobile:  $P_i = 1875 \text{ kW}$

Puterea maximă simultan absorbită:  $P_{msa} = 1500 \text{ kW}$

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.

Se va realiza un punct trafo pentru toată zona studiată, iar la fiecare imobil se va realiza o firda de bransament.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

### **Telecomunicații și televiziune în cablu**

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individual la fiecare clădire.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare ( PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999 ).

## **3.8. Protecția mediului**

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

#### **3.8.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

**a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Prin PUZ se propune pe amplasamentul studiat dezvoltarea unei zone mixte – clădiri pentru birouri și servicii. Ținând cont de evoluția recentă a întregii zone funcțiunea propusă vine să completeze arealul de funcțiuni dezvoltate în țesutul urban limitrof, în ultimii ani.

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

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

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

În propunerea de dezvoltare sistemul de circulații auto urmărește continuarea sistemului de străzi adiacente și preluarea sistemului de străzi propuse de noul PUG.

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

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a zonei de comerț și servicii dezvoltată în zonă. De asemenea se va avea în vedere integrarea în soluțiile tehnice propuse considerentele necesare protecției mediului:

**c1. Protecția calității apelor.** Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoria pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

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

**c2. Protecția aerului.** Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

**c3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.** Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării construcțiilor pentru zona mixtă propusă este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

Nivel de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și nivelul de zgomot de fond vor fi cât mai reduse.

Pentru aceasta se vor prevedea materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB., măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

**c4. Protecția împotriva radiațiilor.** Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

**c5. Protecția solului și subsolului.** Tehnologia desfășurată pentru lucrările de construcții se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltratii de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de

canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

**c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice.** Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

**c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public.** In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de constructii.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

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 rezultat din intreg complexul.

Pentru evacuarea gunoaielor 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.

**c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase.** In prezentul PUZ este prevazuta zona functiuni mixte - birouri si servicii (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 (birouri, servicii, cai de acces si zone verzi, retele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) zona va deveni un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

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

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9).

#### e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale

si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea  
deseurilor sau de gospodarierea apelor)

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

**3.8.2. Caracteristicile efectelor 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 e muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei  
potential afectate):

nu e cazul

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

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

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

nu e cazul

(iii) folosirea terenului in mod intensiv

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (Regulamentul General de Urbanism, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2.

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

nu e cazul

### 3.9. Obiective de utilitate publica

Pe limita estica a amplasamentului studiat se propune trasarea unei strazi cu prospect de 20 m. Parcela cu CF 436113 nr. cad. 436113, a fost dezmembrata din terenul initial, pentru a fi donata Primariei Timisoara in vederea trasarii strazii care delimiteaza la Est situl studiat.

Parcela va avea acces de pe strada Siemens dar si de pe strada nou propusa.

### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de construibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

*La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin O176/N/2000.*

intocmit,

arh. Radu GOLUMBA

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PARCELEI inscrise in C.F. nr. 436112**

#### **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, 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.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale amplasamentului reglementat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

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

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

##### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

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

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (cu modificarile ulterioare) si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. Timisoara si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Timisoara, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare.

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ

GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;  
 - "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

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

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

**art.1 Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

**art.2 Terenuri agricole din intravilan**

Nu este cazul.

**art.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

**art.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

**art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

**art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul.

**art.7 Zone construite protejate**

Nu este cazul.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**art.8 Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

**art.9 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

**art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

**art.11 Asigurarea echiparii edilitare**

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

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

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

**art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Conform art. 14 – RGU.

**art.13 Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca 40%.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**art.14 Orientarea fata de punctele cardinale**

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

**art.15 Amplasarea fata de drumurile publice**

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

**art.16 Amplasarea fata de aliniament**

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

**art.17 Amplasarea in interiorul parcelei**

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii art. 2, 3, 4, 5 și 16.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**art.18 Accese carosabile**

Accesele pe parcela se realizeaza din strada Siemens si din strada propusa la Est. Sistemul de circulatii auto propus urmareste continuarea sistemului de strazi adiacente si preluarea sistemului de strazi propuse de noul PUG aflat in faza de propuneri preliminare.

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

**art.19 Accese pietonale**

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

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

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta**

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica.

### **art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate retelele stradale (apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

### **art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare**

Conform art. 29 din R.G.U.

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

### **art.23 Inaltimea constructiilor**

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

Conform plansei de Reglementari urbanistice, pe amplasamentul studiat se propune un regim de inaltime de maxim S/D+P+5E.

### **art. 24 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%.

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

### **art.25 Parcaje**

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

### **art.26 Spatii verzi**

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

Pe terenul studiat zonele verzi vor ocupa o suprafata minim 20% din suprafata totala.

### **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 – birouri, servicii**

**art.29 Functiunile complementare** admise ale zonei sunt:

- Comert, alimentatie publica, cercetare, cultura, cazare
- Activitati de mica productie
- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje
- Retele si instalatii tehnico – edilitare.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**art.30 Utilizari permise:**

- birouri, sedii de companii
- servicii
- financiar – bancare
- comert cu ADC de maxim 1000 mp, alimentatie publica
- sport, agrement
- spatii verzi amenajate,
- cazare turistica
- cercetare
- culturale

**art.30 Utilizari admise cu conditii:**

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii subterane sau in afara spatiului public,
- garaje, cu conditia sa nu ocupe integral frontul spre spatiul public,
- activitati de mica productie nepoluante si sa fie parte a unei activitati comerciale sau de servicii

**art.31 Interdictii definitive de construire**

- locuire,
- constructii pentru activitati de productie poluante,
- depozite en gros,
- comert cu suprafete mai mari de 1000mp.

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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

intocmit,  
arh. Radu Golumba