

**LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE LA P SI E1  
- PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**Amplasament**

Timisoara, Bulevardul Take Ionescu nr.51B  
C.F. nr. 424915 Timisoara; nr. cad. 424915

**Beneficiar**

S.C. „PEN-TUR-COM-PERLA” S.R.L.  
Timisoara, Str. Evlia Celebi, Nr. 14

**Faza proiect**

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

**Data**

Noiembrie 2014

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martir Ferkel Suteu, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

**Pr. Nr. 51/2014**

## **FOAIE DE CAPĂT**

- Denumirea lucrării **LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE LA P SI E1**  
- Plan Urbanistic Zonal -
- Amplasament Timisoara, Bulevardul Take Ionescu nr.51B
- Beneficiar **S.C. „PEN-TUR-COM-PERLA” S.R.L**  
Timisoara, Str. Evlia Celebi, Nr. 14
- Proiectant general **S.C. C.D. STUDIO S.R.L.**  
- Urbanism Timișoara, Str. Victor Babeș nr. 32  
**Pr. nr. 51/2014** Arh. Doru COVRIG  
**S.C. D-Context Studio S.R.L**  
Timișoara, Str. Martir Ferkel Suteu Nr. 8  
arh. Dragomir DRAGAN
- Lucrari edilitare **S.C. "C&C INSTAL" S.R.L.**  
Timisoara, Str. Gospodarilor, Nr. 4  
Ing. BEJERITA Cristian
- Faza de proiectare **Plan Urbanistic Zonal**
- Data elaborării **Noiembrie 2014**

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martir Ferkel Suteu, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

**Pr. Nr. 51/2014**

## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Proiectant General

**S.C. D-Context Studio S.R.L**  
Timișoara, Str. Martir Ferkel Suteu Nr. 8  
arh. Dragomir DRAGAN

**S.C. C.D. STUDIO S.R.L**  
Timișoara, Str. Victor Babeș Nr. 32  
arh. Doru COVRIG

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martir Ferkel S u t e u, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

**Pr. Nr. 51/2014**

## **BORDEROU**

### **1. PIESE SCRISE**

- Cerere
- Anexa 2 la HCL 140/2011
- Chitanță achitare taxa
- CD
- Foaie de titlu
- Foaie de capat
- Lista si semnaturile proiectantilor
- Borderou
- Anexe :
  - Certificat de Urbanism nr. 3165 din 08.09.2014
  - Plan anexa la C.U. nr. 3165 din 08.09.2014
  - Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 12 din 24.07.2014
  
- Memoriu de specialitate
- Regulament local de urbanism
- Memoriu de prezentare
- Plan de incadrare in zona
- Plan de situatie

## 2. PIESE DESENATE

Situatia existenta	01-A
Proprietatea asupra terenurilor	02-A
Reglementari urbanistice	03-A
Propunere de mobilare urbanistica	04-A

Intocmit,

arh. Dragomir DRAGAN

Pr. Nr. 51/2014

## **VOLUMUL 1**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1.INTRODUCERE**

##### **1. 1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării                      **LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE LA P SI E1  
- Plan Urbanistic Zonal -**
- Amplasament                              Timisoara, Bulevardul Take Ionescu nr.51B
- Beneficiar                                 **S.C. „PEN-TUR-COM-PERLA” S.R.L**  
Timisoara, Str. Evlia Celebi, Nr. 14
- Proiectant general                      **S.C. D-Context Studio S.R.L**  
- Urbanism  
**Pr. Nr. 51/2014**                              Timișoara, Str. Martir Ferkel Suteu Nr. 8  
arh. Dragomir DRAGAN
- Faza de proiectare                      **Plan Urbanistic Zonal**
- Data elaborării                          **Noiembrie 2014**

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în partea nord-estica a Municipiului Timișoara, pe Bulevardul Take Ionescu nr.51B, în vederea realizării obiectivului „*LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA P SI E1*”.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile *Legii 350/2001* privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a *Legii 50/1991* modificată cu *Legea 401/2003 și 199/2004*, și în conformitate cu *HG 525/1996*, republicată în 2002, lege privind Regulamentul General de Urbanism. În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din *Reglementările Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000*, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 și al Avizului prealabil de oportunitate Nr.12/24.07.2014.

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în partea nord-estica a orașului.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modulul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- trasarea și profilarea viitorului drum de acces, în relație cu cele existente;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Obiectul P.U.Z.-ului consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale si judetene.

### **1.3. Surse documentare**

Terenul care face obiectul studiului este reglementat functional prin Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014, fiindu-i atribuită funcțiunea de zona de locuinte collective si functiuni complementare, institutii si servicii publice.

Pe terenul studiat nu a fost intocmit nici un plan urbanistic care sa conditioneze in vreun fel reglementarile urbanistice.

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare informatii cu caracter analitic:

- Mutațiile funcționale în zonă relevă predilecția pentru construcții cu funcțiune rezidentiala si servicii;
- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

### **Studii de fundamentare**

În întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost luate în considerare informațiile din studiile realizate anterior acestei documentații și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014.
- Aviz prealabil de oportunitate Nr. 12/24.07.2014
- Studiul geotehnic întocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiată.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea nord-estica a orașului Timișoara și este reglementat conform Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014.

Conform Planului Urbanistic General, a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 28), zona este alocată funcțiunii pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare, instituții și servicii publice.

Autorizațiile de Construire se vor elibera numai în urma elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor preciza funcțiunea, regimul de aliniere și înălțime, POT și CUT, în concordanță cu reglementările PUZ sus amintit și corelat cu evoluția zonei.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

- **Limite și vecinătăți**

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea nord-estica a orașului Timișoara.

Terenul este de forma dreptunghiulară și este situat la nord-vest de Bulevardul Take Ionescu.

**Parcela C.F. 424915, Nr. Cad. 424915– S= 577 mp**

- Sud-Vest se învecinează cu blocuri de locuințe P+2E+M;
- Nord-Vest se învecinează cu un complex comercial P+1;
- Nord-Est se învecinează cu un teren neconstruit;
- Sud-Est se învecinează cu Bulevardul Take Ionescu.

- **Accesibilitate la căi de comunicație**

Zona care face obiectul PUZ este accesibilă în prezent din partea sud-estica, de pe B-dulevardul Take Ionescu, artera principală ce străbate partea de nord-est a orașului (carosabil cu patru benzi de circulație).

Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat în prezent pe toate cele patru laturi.

Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte arii ale orașului.

- **Situația juridică a terenurilor**

Terenul care face obiectul documentației este format dintr-o parcelă proprietate privată:

-Parcela identificată prin C.F. 424915, Nr. Cad. 424915, teren intravilan în suprafața de 577 mp – proprietate HENT Eva, având înscris un drept de servitute de trecere pietonală de la Bulevardul Take Ionescu până la Complexul Comercial situat la nord de parcela beneficiarului.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat se găsește pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, situat în partea nord-estica a orașului.

- **Elemente naturale**

Din punct de vedere al climei, zona se integrează în zona Timișoarei, caracterizată printr-o climă continental moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale între 10 –11°C, cu precipitații medii anuale 600 – 650mm. Vânturile dominante sunt de E și N, urmate de cele de NV și S.

Clima și regimul pluviometric

Condițiile climatice din zona pot fi sintetizate prin următorii parametri:

1. Temperatura aerului :
  - media lunară minimă: -1°C – Ianuarie ;
  - media lunară maximă: +20°C...+21°C – Iulie August;
  - temperatura minimă absolută : -35,3°C;
  - temperatura maximă absolută : +40,00°C;
2. Precipitații :
  - media anuală: 631 mm.

Regimul eolian

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter cicloneal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest. Vitezele medii ale vânturilor din sectorul vestic sunt de 3m/s ...4m/s.

- **Condiții geotehnice generale privind amplasamentul**

Categoria geotehnică a lucrării:

Conform Normativului NP 074/2007 – *Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare*, se stabilește nivelul de risc geotehnic, la realizarea infrastructurii clădirii:

<b>Factorii de influență</b>	<b>Caracteristici ale amplasamentului</b>	<b>Punctaj</b>
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Cu epuizamente normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
<b>TOTAL PUNCTAJ</b>		<b>11</b>

La punctajul stabilit pe baza celor 4 factori se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul al amplasamentului, care pentru Timișoara, având accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,16$  g, este de 1 punct.

Rezultă un total de 12 puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**Categoria Geotehnică 2**”

Geologia și geomorfologia zonei

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse între 80 m și 90 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, in general, prin trei tipuri genetice de formatiuni :

- aluvionare – aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale – reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de « rama » a depresiunii;
- cu geneza mixta – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase si depozite de piemont.

*Terenul de fundare din amplasament este alcatuit din argile si argila pana la cota de -2,00 m, dupa care urmeaza un pachet de pamanturi necoezive alcatuit din nisipuri fine prafoase in stare de indesare medie si nisipuri mijlocii si mari indesate, pana la cota -12,00 m. De la -12,00 m in jos, pana la adancimea de -18,00 m, terenul de fundare este alcatuit din pamanturi argiloase aflate in stare plastic vartoasa si tare.*

*Cota de fundare min. recomandata pentru o fundatie izolata sub stalpi este  $D_f = -4,00$  m, situata in stratul de nisip fin prafoș gri inchis, in stare de indesare medie, cuprins intre cotele -3,00 m si -4,50 m.*

Apa subterana a fost interceptata sub forma de apa libera, la cota -2,00 m de la suprafata terenului natural. Nivelul apei subterane poate avea variatii de  $\pm 1,00$  m in functie de anotimp si de cantitatea de precipitatii

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 60 cm ...70 cm, conform STAS 6054 -77.

#### Seismicitatea zonei

Conform Cod de proiectare seismica P 100-2006, acceleratia terenului pentru proiectare este  $a_g = 0,16$  g, iar perioada de colt  $T_c = 0,70$  sec.

## **2.4. Circulatia**

- Desfășurarea circulației rutiere

La ora actuală, circulația auto se desfășoară pe Bulevardul Take Ionescu iar cea pietonala pe trotuarele aferente acestui bulevard.

Bulevardul Take Ionescu este artera principala ce strabate partea de nord-est a orasului (carosabil cu patru benzi de circulatie).

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Caracteristici ale funcțiunilor existente

Zona detaliată în PUZ are o suprafață de 577 mp este de formă dretunghiulara, având frontul stradal 18,20m la Bulevardul Take Ionescu.

- Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Terenul studiat este liber de constructii. În situația actuală, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0.00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

## **2.6. Echipare edilitară**

Gabaritele și traseul rețelelor existente în zonă vor fi precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

### **A. Alimentare cu apă și canalizare**

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu apă și canalizare, conform detinatorilor de utilități.

Debitul de apă potabilă 7,94+4,891 l/s, va fi preluat din conductă de distribuție cu DN 400 mm, din str. I. Bulbuca.

Rețeaua de apă existentă este indicată de S.C. AQUATIM S.A., cu specificatia că este orientativă, poziția exactă a acesteia urmând a se determina prin sondaje.

### **B. Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului emis de E-on Gaz Distribuție, regiunea Vest., pe terenul studiat, există rețea de gaze naturale.

### **C. Alimentarea cu energie electrică**

Zona studiată dispune de rețea de energie electrică, conform avizului eliberat de detinatorii de utilități (S.C. Enel Distribuție Banat S.A.).

### **D. Alimentarea cu energie termică**

Conform avizului emis de S.C. COLTERM S.A., pe amplasamentul studiat există rețele termice și de apă rece hidrofor.

### **E. Telefonizare, rețea de televiziune în cablu**

Zona studiată dispune de rețea de televiziune și cablu, conform detinatorilor de utilități.

## **2.7. Probleme de mediu**

Pe terenul studiat nu există probleme de mediu.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Inițiativa de promovare a PUZ – **LOCUINTE P+3E CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA P SI E1** a fost adusă la cunoștința publicului în ziarul Timis Expres din 22.01.2010 respectiv 25.01.2010. Nu au fost înregistrate comentarii respectiv sugestii ale populației.

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

### **3.1. Prevederi ale planurilor urbanistice**

Conform Planului Urbanistic General, a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 28), zona este alocată funcției pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare, instituții și servicii publice.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune în cadrul parcelei identificate prin CF nr. 424915 realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință P+3E cu funcțiuni complementare la nivelul parterului și etajului 1, aceasta având o amprentă propusă de 200mp din zona de implantare a construcției propusă de 250mp.

Constructia propusa mentine aliniamentul existent de pe B-dul Take Ionescu in limita a 3.00m front stradal, iar retragerea de la limita nord-vestica a parcelei se impune la 6 m conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014.

Studiul pe parcela mai sus mentionata se extinde si pe parcelele invecinate, avand un caracter de studiu optional cu variante de propunere care :

- mentin zona de implantare a constructiilor ca avand aceleasi retrageri de la limitele de proprietate – si anume 3 m front stradal si 6m din fundul parcelei;
- mentin caracterul zonei si regimul de inaltime;
- propun o unitate in configuratia constructiilor;
- propun zone deschise la nivelul parterului prin realizarea unor galerii pietonale care faciliteaza accesul catre zona comerciala de pe locatie;
- mentin raportul spatiu verde-spatiu construit in armonie;
- traseaza fundalul pentru posibilitati viitoare de dezvoltare a spatiului public urban.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fără interdicții majore. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, cu prevederea unui procent minim de 25% de spații verzi.

### **3.3. Modernizarea circulatiei**

Prezenta documentatie propune realizarea unui acces auto care deservește parcela studiată si reconfigurarea curculatiei pietonale in asa fel incat parcela sa poata fi accesata de pe toate cele patru laturi, acest lucru realizanduse prin rezolvarea unui parter cat mai flexibil si liber.

Accesul auto pe parcela studiată se va asigura de pe strada Tapia, iar parcajele se vor realiza la nivelul parterului cladirii, aici ajungandu-se prin intermediul drumului de acces propus la nordul parcelei, de-a lungul complexului comercial existent. Acest drum de acces auto este considerat si utilitar/ de serviciu pentru Salubritate, Salvare si Pompieri – reglementare rezultata in urma dezbaterii publice pe tema proiectului din data de 20.10.2011.

### **3.4. Zonificare functionala –bilant teritorial, indici urbanistici**

**Funcțiunea** propusă pe terenul studiat este de locuinte colective si servicii, fiind asigurate parcajele, circulație auto și pietonală, zonă verde aferentă.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Suprafata de teren studiată va fi zonificată funcțional astfel:

- Zona de constructii –servicii
- Zona circulatiei auto, pietonale, parcaje si amenajari exterioare;
- Zone verzi si Plantatie vie (zona verde).

Indici caracteristici pe zone:

#### **Art. 13. Bilanț teritorial**

	<i>Situația existentă</i>		<i>Situația propusă</i>	
	<i>mp</i>		<i>mp</i>	<i>%</i>
<b>Terenul studiat</b>	577		577	100
<b>Circulații pietonale, auto</b>	300		213	37

<b>si parcaje</b>		(max. 230)	(max. 40)
<b>Spații verzi</b>	277	164 (min.145)	28 (min. 25)
<b>Locuințe și funcțiuni complementare</b>	0	200 (max. 202)	35 (max. 35)

<i>Indici</i>	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>
<i>POT</i>	0	35% (max. 35%)
<i>CUT</i>	0	1.38 (max. 1,5)
<i>Regim de inaltime</i>	0	P+3E

### 3.5. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Sistemul edilitar va fi racordat la sistemul centralizat al orașului. Necesarul de utilitati pentru noua funcțiune va fi stabilit in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

In zonă există toate echipările edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica, alimentare cu energie termica, alimentare cu gaz.

1) Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa

Solutiile de alimentare cu apa menajera, precum si canalizarea apelor menajere si pluviale vor fi asigurate conform memoriului tehnic de lucrari edilitare atasat prezentei documentatii.

2) Alimentare cu energie termica

Pentru constructiile noi se propune rezolvarea alimentarii cu energie termica prin bransarea la sistemul centralizat al orasului.

3) Solutii de extindere a capacitatii de alimentare cu gaze naturale

Solutiile de alimentare cu gaze naturale se vor realiza conform proiectelor de specialitate, intocmite intr-o faza ulterioara.

4) Alimentarea cu energie electrica

Solutiile de alimentare cu energie electrica se vor realiza conform proiectelor de specialitate, intocmite intr-o faza ulterioara.

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

5) Telecomunicatii si televiziune în cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la birouri și obiective cu funcțiuni complementare.

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

6) Salubritate

Serviciile legate de salubritate vor fi asigurate de către Timișoara, pe baza unui aviz de principiu și a unui contract care se va încheia la finalizarea investiției.

Din activitatea desfășurată nu rezultă deșeuri de nici un fel, în afară de deșeuri menajere, care vor fi colectate în pubele speciale și preluate de serviciul specializat din zonă.

## Măsurile P.S.I.

În cadrul proiectului au fost respectate prevederile normelor și normativelor PSI în vigoare.

## Breviar de calcul - Instalatii Sanitare

### 1. Dimensionarea instalatiei interioare de alimentare cu apa (STAS 1478)

#### **a) dimensionarea instalatiei interioare de apa rece**

Debitul de calcul  $q = a \times b \times c \sqrt{E}$  ( l/s )

a – coeficient determinat in functie de regimul de furnizare a apei in rețeau de distribuție

b – coeficient determinat in functie de felul apei (apa rece).

c – coeficient determinat in functie de destinatia cladirii

$E = E1 + E2$  – suma echivalentilor punctelor de consum

E1 – suma echivalentilor bateriilor amestecatoare de apa calda

E2 – suma echivalentilor robinetilor de apa rece

#### **b) dimensionarea instalatiei interioare de apa calda**

Debitul de calcul  $q = a \times b \times c \sqrt{E}$  ( l/s )

a – coeficient determinat in functie de regimul de furnizare a apei in rețeau de distribuție

b – coeficient determinat in functie de felul apei (apa rece).

c – coeficient determinat in functie de destinatia cladirii

$E = E1$

E1 – suma echivalentilor bateriilor amestecatoare de apa calda

**- total apa rece consum menajer** (apa rece pentru consum menajer si apa rece necesara preparari apei calde)

**$Q_{AR} = 1.34$  l/s**

#### **c) dimensionarea instalatiei consum tehnologic**

- total apa consum tehnologic:  $Q_{AR} = 29145.27$  l/s = 8.09 l/s

- consumul total de apa rece:  $Q_{total\ AR} = 1.34 + 8.09 = 9.43$  l/s

### 2. Dimensionarea instalatiei interioare de canalizare (STAS 1795; 1846)

#### **a) dimensionarea instalatiei interioare de canalizare ape uzate menajere**

Debitul de calcul  $Q_c = Q_s + q_{smax}$  ( l/s )

$Q_s$ - debitul corespunzator valorii sumei echivalentilor,  $E_s$ , al obiectelor sanitare si al punctelor de consum;

$Q_s = a \times 0.7 \times \sqrt{E_s}$  ( l/s )

a – coeficient determinat in functie de regimul de furnizare a apei in rețeau de distribuție (24 h/zi)  $a = 0,33$ .

$q_{smax}$  – debitul specific de scurgere al obiectului sanitar cu valoarea cea mai mare ( closet ) = 2,0 l/s

**$Q_c = 4.67$  l/s**

Cunoscand debitele de calcul al instalatiei s-au ales diametrele tevilor , acestea fiind cuprinse intre  $\varnothing 32$  mm PP si  $\varnothing 110$  PP mm iar pentru evacuarea la statia de epurare se va folosi teava din PVCKG cu diametrul de 160 mm.

### **b)apa rezultata in urma procesului tehnologic**

- in urma procesului tehnologic rezulta un debit aproximativ de **Q = 10 l/s** de apa uzata.
- acestea vor fi trecute printr-o statie de neutralizare si tratare iar apoi deversate la bazinul colector

### **3. Dimensionarea instalatiei interioare de colectare ape meteorice**

#### **• colectate de pe acoperisuri**

Debitul de calcul  $q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi S_c$  ( l/s )

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

i = 260 l/sha pentru durata t = 2 min. si frecventa ploi f = 2/1

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

$\Phi=0.85$  – terasa asfaltata

$\Phi=0.85$  – terasa necirculabila

$\Phi=0.70$  – terasa inierbata

$\Phi=0.95$  – invelitoare sticla

$S_c$  – suprafata de calcul, in mp;

S = 1319.23 mp.

$q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,85 \times 1319.23$

**qc = 29.15 l/s**

S = 416.97 mp.

$q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,85 \times 416.97$

**qc = 9.21 l/s**

S = 3206.53 mp.

$q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,70 \times 3206.53$

**qc = 58.35 l/s**

S = 252.3 mp.

$q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,95 \times 252.3$

**qc = 6.23 l/s**

#### **b) de pe suprafata drumurilor betonate (STAS 1795 ; 1846)**

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

$\varphi = 0,85$  – pentru suprafete betonate

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

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

$t_{cs} = 12$  min.

l = 120 m

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

$$f = 2/1$$

$$t = 12 + \frac{120}{100} = 13.2 \text{ min} \Rightarrow i = 140 \text{ l/s.ha}$$

$$\text{Stot} = 4163.82 \text{ m}^2 \Rightarrow S_c = 0.4163 \text{ ha}$$

$$Q_p = 0,8 \times 0,85 \times 140 \times 0.42 = \mathbf{39.98 \text{ l/s.}}$$

Se va monta un separator de hidrocarburi din beton pentru apa scursa de pe suprafetele carosabile.

$$Q_{\text{sep}} = 39.98 + 29.15 = 69.13 \text{ l/s}$$

$Q = 70 \text{ l/s}$  pune un sep

### **3.6. Protectia mediului**

Aria studiată în cadrul PUZ-ului este situată în zona nord-estica a oraşului Timișoara. Terenul studiat se afla pe artera cu trafic intens- Bulevardul Take Ionescu.

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară prin bransament la rețelele existente.
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- recomandarea inserării de spații verzi în cadrul locurilor de parcare și recomandarea realizării parcajelor din dale înierbate;
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 25% din suprafața luată în studiu.

Conform **Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează **CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:**

*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;*

Nu este cazul.

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

Proiectul propus nu crează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.

*c) relevanță planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;*

Integrarea considerațiilor de mediu se face după aprobarea PUZ-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienței energetice.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Având în vedere natura funcțiunii, nu este cazul.

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*

Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

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

*a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Nu este cazul.

*b) natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

*c) natura transfrontalieră a efectelor;*

Nu este cazul.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;*

Activitatea desfășurată nu afectează sănătatea umană și nu afectează factorii de mediu.

*e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Nu se afectează prin funcțiunea propusă zona geografică și mărimea populației.

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

*i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*

Nu este cazul.

*ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*

Nu se depășesc concentrațiile maxime admisibile în ceea ce privește consumul de combustibil sau alți factori de mediu (zgomot).

*iii) folosirea terenului în mod intensiv;*

Nu este cazul.

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Nu este cazul.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publica sunt: drumurile, rețelele edilitare- energie electrica, care vor deveni publice dupa realizare.

## **4. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- noua funcțiune propusă (cladire de locuinte si functiuni complementare) a aparut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piața;
- situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune predominant rezidențială-servicii.

Certificatele de urbanism care vor fi eliberate vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

## **5. ANEXE**

Avizele si acordurile aferente prezentului studiu sunt anexate conform borderoului anexat.

Întocmit,

Arh. Dragomir DRAGAN

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martir Ferkel Suteu, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

**Pr. Nr. 51/2014**

## **VOLUMUL 2**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### **I. Dispoziții generale**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a

terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Daca prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

## **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Reglementările cuprinse în PUZ Director și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUZ Director pentru zona ce face obiectul PUZ.

## **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ va avea o valabilitate de 10 ani.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține nici fond construit, nici patrimoniu natural.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Toate lucrările de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

#### **2.1. Protecția față de poluare și alte riscuri**

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

#### **2.2. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul PUZ.

#### **2.4. Procentul de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim admis: 35%

C.U.T. maxim admis: 1,5

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **3.1. Orientarea față de punctele cardinale**

- Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, evitându-se orientarea exclusiv spre nord;
- Amplasarea clădirii de locuințe P+3E și funcțiuni complementare la P și E1 va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile pe fațada cea mai defavorată să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h;
- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

#### **3.2. Amplasarea față de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

### **3.3. Amplasarea față de aliniament**

- Clădirile vor fi amplasate față de limita sud-estică (frontul stradal) la 2,54 m și la 6,00 m față de limita nord-vestică (fundul parcelei).
- În mod excepțional, retragerea construcțiilor față de aliniamentul mai sus amintit este permisă numai dacă aceasta nu induce incoerență caracterului fronturilor stradale.

### **3.4. Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

- Clădirile vor fi amplasate față de limita de proprietate sud-vestică și nord-vestică la o distanță minimă de  $h/2$  din înălțimea clădirii.
- Este permisă realizarea corpurilor la subsol pe limita de proprietate, în condițiile respectării Codului Civil;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

## **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **4.1. Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere pe parcelă;
- Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118 / 1998;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Căile de acces la locurile de parcare din zona studiată va avea un caracter secundar sau colector, cu lățimea de 5,00m;
- Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje și garaje.

### **4.2. Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

## **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

### **5.2. Realizarea de rețele edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

### **5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

### **5.4. Alimentare cu apă, canal**

- Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă pe bd-ul Take Ionescu.
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

### **5.4. Alimentare cu energie termică**

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin bransarea la sistemul centralizat al orașului.
- În vederea alimentării cu energie termică a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere la branșament energiei termice, corelat cu proiectul de extindere al rețelei, furnizat de către S.C. COLTERM S.A.

### **5.6. Rețea de gaze naturale**

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.
- Se recomandă branșamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare unitate teritorială de referință în parte.
- În vederea alimentării cu gaze naturale a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, branșament, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de gaze naturale, furnizat de către deținătorii de utilități (S.C. Enel Distribuție Banat S.A.).

### **5.7. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

Dotarea cu energie electrică se va asigura de deținătorii de utilități (S.C. Enel Distribuție Banat S.A.) în baza proiectului eliberat de aceștia.

### **5.8. Telecomunicații**

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Dotarea zonei se va realiza de S.C. ROMTELECOM S.A., în baza proiectului elaborat de aceasta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor**

### **6.1. Parcelarea**

- Este permisă parcelarea ulterioară respectând limitele unităților teritoriale de referință;

### **6.2. Înălțimea construcțiilor**

- **Regim maxim de înălțime –P+3E**
- **Înălțime maximă –  $H_{MAX}= 14,20$  m față de C.T.S..**

### **6.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Culorile pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

### **6.4. Procentul de ocupare al terenului**

Procentul de ocupare a terenului este de max. 35% din suprafața totală a terenului.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

### **7.1. Parcaje**

- Clădirea de birouri va dispune de locuri de parcare sau garaje, conform normativelor în vigoare (1 loc de parcare la 125mp Scd și 10% locuri de parcare suplimentare);
- Este interzisă executarea, în cadrul parcelei pentru clădirea delocuințe, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100m de terenul studiat, conform R.L.U., Alin. 10.4;
- Se recomandă realizarea spațiilor de parcaje exterioare din dale înierbate.

### **7.2. Spații verzi și plantate**

- Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde, aferentă zonei;
- Este obligatorie prevederea unei suprafețe echivalentă cu minim 25% din suprafața terenului conform avizului prealabil de oportunitate nr. 12/24.07.2014.

### **7.3. Împrejuriri**

- Împrejuririle în partea nordică, vestică și sudică se pot realiza, dacă este cazul din materiale transparente sau semitransparente, până la înălțimea de maxim 1,80m, cu soclu opac de maxim 60cm.

## **III. Zonificarea funcțională**

### **Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;

- Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Reorganizarea și dezvoltarea căilor rutiere majore și a tramei stradale care va asigura accesul la obiectivele propuse;
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția mediului.

## 1. Utilizări funcționale

### 1.1 Utilizări permise:

- Este permisă construirea de cladire de birouri;
- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor pentru comerț, servicii sau activități care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare;
- Este permisă realizarea de parcaje;
- Este permisă realizarea adăpostului de apărare civilă la subsol, fie sub clădire, fie sub parcaje sau spațiu verde.

### 1.2. Utilizări interzise:

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
- Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozite de deșeuri;  
Este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de spatii de birouri și servicii complementare.

## IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

UTR 28- (ID) – zona de locuinte, dotari, functiuni complementare, institutii si servicii publice

## V. Unitati teritoriale de referinta

### teritorial

	Situția existentă		Situția propusă	
	mp		mp	%
<b>Terenul studiat</b>	577		577	100
<b>Circulații pietonale, auto si parcaje</b>	0		213	37

<b>Spații verzi</b>	0	164	28
<b>Locuințe și funcțiuni complementare</b>	0	200	35

<i>Indici</i>	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>
<i>POT</i>	<i>0</i>	<i>max. 35%</i>
<i>CUT</i>	<i>0</i>	<i>max. 1,38</i>
<i>Regim de inaltime</i>	<i>0</i>	<i>P+3E</i>

**Indici urbanistici:**

**POT = max. 35%**

**CUT max. 1,38**

**Inaltime maxima –  $H_{MAX.} = 14,20$  m fata de C.T.S..**

Întocmit,  
Arh. Dragomir DRAGAN