

## FOAIE DE CAPAT

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

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament: **Timișoara, strada Marasesti nr. 1-3**

Beneficiar: **s.c. BEGA TURISM s.a.**

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

Număr proiect: **252/ 2014**

**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 nr. 1253 din 02.04.2015 Extrase CF

**BORDEROU PIESE DESENATE**

01	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
02.1	STUDIU EVOLUTIE CVARTAL (1812, 1873)
02.2	STUDIU EVOLUTIE CVARTAL (1946, 2014)
02.3	INCADRAREA IN PUZ CARTIER CETATE
03.1	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
03.2	TIPOLOGII CVARTALE
03.3	OCUPAREA PARCELELOR IN CARTIERUL "CETATE"
03.4	CIRCULATII IN "CETATE"
04.1	POSIBILITATI DE MOBILARE – PLAN
04.2	POSIBILITATI DE MOBILARE – VOLUMETRIE
04.3	PLANSA NONTEHNICA – VOLUMETRIE
04.4	POSIBILITATI DE MOBILARE – SPATII PUBLICE
04.5	POSIBILITATI DE MOBILARE – SPATII VERZI
05	REGLEMENTARI URBANISTICE

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare:	<b>PUZ - EXTINDERE HOTEL TIMISOARA</b>
Amplasament:	strada Marasesti nr.1-3, Timișoara
Beneficiar:	s.c. <b>BEGA TURISM</b> s.a.
Proiectant general:	s.c. studio <b>arca</b> s.r.l.
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z. )
Data elaborării:	05/2014

### 1.2. Obiectul lucrării

#### Solicitari ale temei program

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

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

- construirea unui corp de cladire cu functiune mixta, care sa adaposteasca atat functiuni conexe hotelului, cat si functiuni cu caracter public: spatii comerciale, restaurante, servicii, sali multifunctionale;
- rezolvarea unei parcuri subterane (desfasurata pe doua niveluri);
- asezarea functiunilor publice spre strada Marasesti si transformarea acesteia intr-un spatiu pietonal interesant, relationata cu Pieta Operei.

Prin Avizul prealabil de oportunitate nr. 06/19.03.2015, s-a stabilit oportunitatea elaborarii unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal si conditiile urbanistice referitoare la teritoriul reglementat, categoria functionala a dezvoltarii si reglementari obligatorii.

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

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1253 din 02.04.2015, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia de catre Consiliul Local, inainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

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

Conform *Planului Urbanistic General* al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 si HCL 107/2014, zona construita a

cvartalului are destinatia de zona de institutii publice si servicii.

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

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

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

- Politica 1 - Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive,
- Programul 4 - Dezvoltarea serviciilor în industria de ospitalitate, asigurarea de locații centrale, cu acces la infrastructura de trafic regională și europeană pentru proiecte hoteliere ale dezvoltatorilor/operatorilor de profil intențional, precum și susținerea serviciilor de recreere, alimentație publică adiacente.

In propunerile facute in "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara" - revizia 03, zona studiata se incadreaza in ZCP M Cetate - Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.

Conform avizului prealabil de oportunitate nr. 06/19.03.2015 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ, pentru zona de servicii, cazare, institutii publice, cu un regim de inaltime care sa tina cont de contextul urban adiacent.

### **1.3. Surse documentare**

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strans date si informatii din diverse surse:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014,
- Masterplan Timisoara – Etapa 2 Concept general de dezvoltare urbana (ianuarie 2012)
- Avizul de oportunitate nr. 06/19.03.2015 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara
- Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate
- 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.

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

### **2.1. Evolutia zonei**

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

Evolutia in timp a acestui cvartal este urmarita in plansele de analiza, 02.1 si 02.2, de la identificarea sa ca parcela individualizata, pana in prezent.

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

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

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

## 2.2. Incadrare in localitate

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

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate se face conform planselor anexate:

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

### **Descrierea amplasamentului**

Parcela cu CF nr. 402370 nr. cadastral 402370, se afla in proprietatea privata a s.c. BEGA TURISM s.a., initiatorul acestui proiect (S teren = 4.239 mp).

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

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

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata.

Terenul este plan (cu diferente de nivel ne semnificative), 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,

nispuri si pietrisuri cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului  $\beta_0 = 3$ , a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- media lunara maxima: + 21-22 °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

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

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

Pentru strada Sf. Ioan si V. V. Delamarina sunt propuneri de modificare a profilului stradal, aflate in faza de proiectare/ avizare, strada V.V. Delamarina urmand sa devina o strada pietonala, iar strada Sf. Ioan o strada destinata circulatiei mijloacelor de transport in comun si riverani cu sens dinspre Piata 700 spre Bulevardul Republicii.

### Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona centrala a orasului este conectata la majoritatea traseelor de transport public: tramvai, troleibuz si autobuz.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

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

momentan de parcare exteriora.

## **2.6. Echipare edilitara – situatia existenta**

Amplasamentul studiat este echipat edilitar cu toate utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Concomitent cu elaborarea planului s-a solicitat detinatorilor de utilitati emiterea avizelor de amplasament.

### **2.6.1. Retele apa-canal – situatia existenta**

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

#### **Lucrari apa-canal:**

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

### **2.6.2. Retele de energie electrica, telefonie – situatia existenta**

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

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

Conform aviz tehnic favorabil eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regionala Timis, obiectivul poate fi racordat la reseaua de telecomunicatii dupa stabilirea exacta a traseelor. Acestea vor fi stabilite prin sondaje executate inaintea inceperii lucrarilor propriu-zise.

### **2.6.3. Retele de gaze naturale – situatia existenta**

Conform avizului Distrigaz-Nord s.a. retelele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie si redusa nu afecteaza amplasamentul.

### **2.6.4. Retele de incalzire centralizata – situatia existenta**

Conform avizului de amplasament SC Colterm SA retelele termice si de apa rece nu afecteaza amplasamentul.

## **2.7. Probleme de mediu**

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de cladirea multifunctionala (servicii, inclusiv servicii hoteliere, comert, alimentatie publica, parcuri, cai de acces, retele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie*) zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Functionarea intregii zone se va imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi functiuni cu caracter public, locuri de parcare, sali multifunctionale, imbunatatirea serviciilor hoteliere etc.) vor contribui la activarea unor spatii publice exterioare.

## 2.9. Disfunctionalitati

Lipsa locurilor de parcare este una din disfunctionalitatile majore ale zonei centrale si genereaza, implicit, desfasurarea greoaie a traficului auto si pietonal.

De asemenea, strada Marasesti, desi intr-o pozitie similara cu strada Alba Iulia, pe segmentul studiat nu reuseste sa genereze un trafic pietonal de aceeasi amploare, nu depaseste statutul de strada de fundatura, de strada de serviciu pentru depozitul Operei.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Elemente de tema

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

Urmand acest proces, se propune extinderea hotelului prin ocuparea cvartalului studiat cu o cladire multifunctionala, care va cuprinde atat functiuni conexe hotelului dar si spatii cu caracter public (spatii comerciale, baruri, cafenele, restaurante, sali multifunctionale, sali de conferinte etc.) si doua niveluri de parcare subterana.

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

### 3.2. Prevederi din PUG

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

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

### 3.3. Valorificarea terenului

Terenul in discutie are un potential evident, datorat pozitiei sale in centrul orasului (langa Opera si Piata Victoriei). Prin urmare, se impune reconsiderarea potentialului sau astfel incat sa poata fi valorificat in favoarea proprietarilor, dar si a spatiului public.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru strada Sf. Ioan si V. V. Delamarina sunt propuneri de modificare a profilului stradal, aflate in faza de proiectare/ avizare, strada V.V. Delamarina urmand sa devina o strada pietonala, iar strada Sf. Ioan o strada destinata circulatiei mijloacelor de transport in comun si riverani cu sens dinspre Piata 700 spre Bulevardul Republicii.



Prin proiectul de fata se propune realizarea a doua niveluri de parcare subterana. Accesul la parcare subterana se va realiza din strada Sf. Ioan.

### **3.5. Reglementari - zonificare functionala, conditii de amplasare, indici de ocupare si utilizare a terenului**

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

**Zona centrala**, conform RLU, aferent P.U.G. Timisoara:

**Sunt permise** urmatoarele functiuni:

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

**Sunt interzise** urmatoarele activitati:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare pe cladiri existente in zona C1 si C2, precum si in spatiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deseuri.

In elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

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

#### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

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

#### **Regimul de inaltime**

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin cota maxima la cornisa +13,00 m si cota maxima propusa de 18,00 m (vezi plansa Reglementari urbanistice).

**Modul de utilizare a terenului**

Conform Regulamentului de urbanism - Cartierului Cetate, aprobat prin HCL 52/23.09.1999 „parcelele eliberate de constructii, vor fi structurate conform tipologiei folosite in zona. CUT si POT vor fi cuprinsi in limitele celor deja existenti in Cartierul Cetate”.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

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

**Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. maxim) este 4,0.**

S maxima etaj partial este de 25% din suprafata terasei ultimului nivel

**Posibilitati de mobilare**

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

In cladirea propusa se vor organiza urmatoarele functiuni:

- cele doua niveluri de subsol - parcuri;
- parter - spatii comerciale, cafenele, baruri;
- etaj 1 - sali multifunctionale;
- etaj partial - terasa circulabila cu acces public, cafenea.

Intregirea vizuala a fronturilor cvartalului studiat, prin amplasarea cladirii multifunctionale propuse pe spatiul liber al parcarii, va genera si un spatiu public pietonal, sustinut atat de attribute de natura estetica cat si functionala, format intre frontul nou construit si frontul existent al depozitului Operei. La nivelul parterului, spatiul construit este *accesibil* fiind asigurata o relatie de *transparenta* intre spatiul pietonal al strazii Marasesti si spatiul interior al cladirii. De asemenea amenajarea strazii pietonale (pavaj continuu, locuri de stat, terase amenajate) si deschiderea functiunilor publice spre spatiul public vor transforma strada Marasesti intr-o strada *vie*, avand calitati similare spatiului pietonal al strazii imediat invecinate Alba Iulia. Pe terasa cladirii propuse, partial se va amenaja o terasa circulabila cu acces public.

Cele doua cladiri, cea existenta (aripa noua a hotelului) si cea nou propusa, pot functiona atat separat cat si impreuna, legaturile dintre ele se vor face doar la nivelul etajului.

**Bilant teritorial**

Pentru amplasamentul studiat (S total = 4 239 mp) aflat in proprietatea privata a s.c. BEGA TURISM s.r.l. (CF nr. 402370 nr. cad. 402370) se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	4 239	100%	4 239	100%
Zona ocupata de cladiri cu functiunea de cazare, servicii si institutii publice	2 115,26	49,9%	max. 3 815,10	max. 90%
Zona cu caracter public (zone verzi, circulatii pietonale si auto)	2 123,74	50,1%	min. 423,90	min. 10%

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

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

Retelele de alimentare cu energie electrica, cat si cele de distributie de joasa tensiune 0,4kV se vor executa in cabluri subterane in saptura (profile de sant tipizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stalpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la reseaua de medie presiune existenta, printr-o statie de reglare a presiunii.

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, retelele de gaze naturale se vor executa de preferinta prin zonele cu spatii verzi.

Solutia de amplasare a retelei de gaze naturale nou proiectata se va stabili impreuna cu Sucursala Timisoara, Sectorul de Distributie a gazelor naturale TRANSGAZ-Timisoara, care va stabili toate conditiile proiectarii, executiei si exploatarii conductelor de gaze naturale existente si propuse.

#### Lucrari apa-canal

##### *a. Alimentare cu apa-bransament apa*

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

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

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

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

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

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

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

##### *b. Canalizare - racord canalizare*

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

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

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

Debitele evacuate sunt:

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

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

### 3.7. Protectia mediului

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

##### 3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirii cu functiune mixta: servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcare. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

**c1. Protectia calitatii apelor.** Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

**c2. Protectia aerului.** Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

**c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor.** Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea multifunctionala propusa este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

**c4. Protectia impotriva radiatiilor.** Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

**c5. Protectia solului si subsolului.** Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata in special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

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

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

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

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

**c8. Gospodarirea deseurilor.** Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din intreg complexul. Se vor echipa cu punct de apa si sifon de pardoseala, finisajele sunt din materiale rezistente la substante chimice de curatare.

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim.

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarire speciala.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

**c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase.** In prezentul PUZ este prevazuta zona functiuni mixte - servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcuri (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

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

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de cladiri cu functiune mixta: servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcuri, zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

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

Conform HCL 62/ 28.02.12, Cap. XIII: „Pentru zonele centrale se va aplica un procent de spatii verzi si plantate de 10%. Procentajul de metrii patrati aferenti spatiului verde se vor transforma in puncte verzi.”

Tinand cont de deschiderea fatadei principale a hotelului (aripa noua), catre cladirea propusa, se pronune amenajarea acoperisului acesteia, ca terasa verde (vezi plansa 04.5 - Posibilitati de mobilare - Spatii verzi).

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 gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor)*

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

**3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:**

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

Prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă)



calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

*b) natura cumulativa a efectelor*

nu e cazul

*c) natura transfrontiera a efectelor*

nu e cazul

*d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)*

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarei cladirilor se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

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

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

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

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

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

nu e cazul

*(iii) folosirea terenului in mod intensiv*

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta conformarea actuala a Cartierului Cetate, in care un procent de peste 26% din cladiri au un procent de ocupare al terenului de peste 90%. Procentul maxim de ocupare a terenului propus este de 90%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 4,0.

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

nu e cazul

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

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

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

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

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

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

intocmit,  
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PARCELEI inscrise in C.F. nr. 402370

### 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.

- Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate.

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;

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

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

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

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

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

#### **art.1 Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

#### **art.2 Terenuri agricole din intravilan**

Nu este cazul.

#### **art.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **art.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **art.7 Zone construite protejate**

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

Configurarea spatiala a cladirii propuse nu va afecta integritatea vizuala a cladirilor de patrimoniu amintite anterior si nici coerenta contextului urban in care se integreaza. Se vor respecta prevederile *Legii 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice*.

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

#### **art.8 Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

**art.9 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**art.11 Asigurarea echiparii edilitare**

Asigurarea echiparii edilitare se face conform 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 90%.

**6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****art.14 Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul 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. In scopul asigurarii continuitatii fatadelor se accepta local volume iesite in consola peste limita de proprietate.

**art.17 Amplasarea in interiorul parcelei**

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014.

**7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII****art.18 Accese carosabile**

Accesul auto spre parcare subterana se va realiza din strada Sf. Ioan. Amplasarea accesului se va face astfel incat circulatia auto pe strada Sf. Ioan sa nu fie ingreunata.

**art.19 Accese pietonale**

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

Accesele pietonale principale in cladire se vor realiza din strada Sf. Ioan si strada Marasesti. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

Conform art. 29 din R.G.U.

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

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

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin cota maxima la cornisa +13.00 m si inaltime maxima propusa +18.00 m (vezi plansa Reglementari urbanistice).

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 90%.  
S maxima etaj partial este de 25% din suprafata terasei ultimului nivel.

## 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**

Avand in vedere caracteristicile minerale ale tesutului urban din Cartierului Cetate, nu se impun reglementari cu privire la realizarea de spatii verzi noi, de tip gazon/ peluze inierbate.

Conform HCL 62/ 28.02.12, Cap. XIII: „Pentru zonele centrale se va aplica un procent de spatii verzi si plantate de 10%. **Procentajul de metrii patrati aferenti spatiului verde se vor transforma in puncte verzi.**”

### **art.27 Imprejmuiri**

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

**art.28 Functiunea dominanta propusa este** zona mixta - servicii (inclusiv servicii hoteliere, sali multifunctionale), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcar.

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

- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Retele si instalatii tehnico – edilitare.

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

**art.30 Utilizari permise**

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

**art.31 Interdictii definitive de construire**

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri;

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

intocmit,  
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA