

Primăria Municipiului Timișoara
Timișoara 2023 Capitală Europeană a Culturii

Directia Generala de Urbanism

S-a înregistrat cu numărul: UR2022-001302 din 11.03.2022

UR63 Solicitare Aviz Comisia de Urbanism

Am preluat de la CAPRARU ROXANA REPR SC ARHITEKT
STUDIO SRL

Cu adresa: TIMIȘOARA, DR. NICOLAE PAULESCU nr.1 ap.20
Adresa lucrării: Timișoara, CAL TORONTAL INTERS CU GR
ALEXANDRESCU

Total 32 file

Termen de rezolvare: 10.04.2022

Termen directie: 26.03.2022

Obs. 0747039095 capraru.roxana@yahoo.com

RASPUNSUL PROIECTANTULUI LA PUZ SERVICII, SERVICII
TURISTICE SI LOCUIRE COLECTIVA - CAL TORONTALULUI
INTERSECTIE CU GR. ALEXANDRESCU, BENEF RUSU DORICA

Timișoara, la 11.03.2022

Consilier/Referent,
Steluta Ursu

Declar că sunt de acord și îmi exprim consimțământul în mod expres, neechivoc, liber și informat cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora, pentru a fi colectate, folosite, prelucrate și stocate de către Primăria Timișoara, în vederea îndeplinirii atribuțiilor legale ale acestei instituții.

Semnătura

MA RD
1403

**Către Primăria Municipiului Timișoara
În atenția Biroul de Dezvoltare Urbană și Avizare PUZ/PUD,**

Ca urmare a adreselor cu nr. CDU2022-000026 din 25.02.2022, nr. CDU2022-000027 din 25.02.2022, nr. CDU2022-000028 din 25.02.2022, nr. CDU2022-000029 din 25.02.2022 și nr. CDU2022-000033 din 25.02.2022 răspundem astfel:

1. Referitor la faptul că afișarea fizică a panoului nu a fost făcută începând cu data de 7.02.2022 așa cum era legal.

Răspuns:

Menționăm că panoul a fost afișat încă din data de 4.02.2022.

Atașăm pozele datate de pe amplasament, de când s-a afișat panoul, din care reiese că acesta a fost afișat pe toată perioada informării.

Vom atașa prezentei adrese toate fotografiile date, făcute din ziua în care a fost amplasat panoul pe teren.

De asemenea, dorim să adăugăm că noi am avut disponibilitatea de participare la întâlnirea pe Zoom și că am făcut toate procedurile legale de transparență prevăzute prin lege. Din această cauză nu dorim reluarea procedurii, însă în spiritul colaborării venim cu acest răspuns chiar dacă nu este cazul.

2. Referitor la: OBSERVAȚIA NOASTRĂ REFERITOARE LA CLĂDIRIA U.d.V.1. ESTE CĂ NU SUNTEM DE ACORD CU SERVICIILE TURISTICE (HOTELIERE) ȘI NU SUNTEM DE ACORD NICI CU ORGANIZAREA DE EVENIMENTE- SALĂ DE EVENIMENTE, DEOARECE AR AFECTA INTIMITATEA ZONEI, AR CREA UN TRAFIC MAJOR ÎN PERIOADELE DE EVENIMENTE ȘI AR DERANJA CONFORTUL SONOR AL ZONEI.

DORIM SĂ PRECIZĂM CĂ SUNTEM DE ACORD CA ÎN CLĂDIRILE PROPUSE SĂ EXISTE DESTINAȚIE DE SERVICII COMERCIALE, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CONDIȚII DE SONORIZARE REDUSĂ PREVĂZUTE PRIN PROIECTARE, CARE NU AR AFECTA INTIMITATEA NOASTRĂ ȘI NU AR DUCE UN PLUS DE DISCONFORT SONOR, CĂLUI DEJA EXISTENT ÎN ZONĂ.

Răspuns:

În cadrul prezentului proiect nu se vor organiza evenimente, s-a renunțat la sala de evenimente.

Acest lucru se poate observa din planșe, precum și titlul proiectului care s-a modificat restrângându-se, respectiv P.U.Z.-Servicii, servicii turistice și locuire colectivă. Faptul că s-a păstrat într-un loc sintagma sală de evenimente în memoriu de PUZ este pur și simplu o greșeală de redactare, va mulțumim pentru atenționare. Reatașăm memoriul corectat.

Proiectul se va etapiza în 2 etape legat de realizarea corpului principal.

Etapa 1

Beneficiarul dorește realizarea unei galerii comerciale- servicii comerciale la nivelul parterului și



etajului 1.

Etapa 2

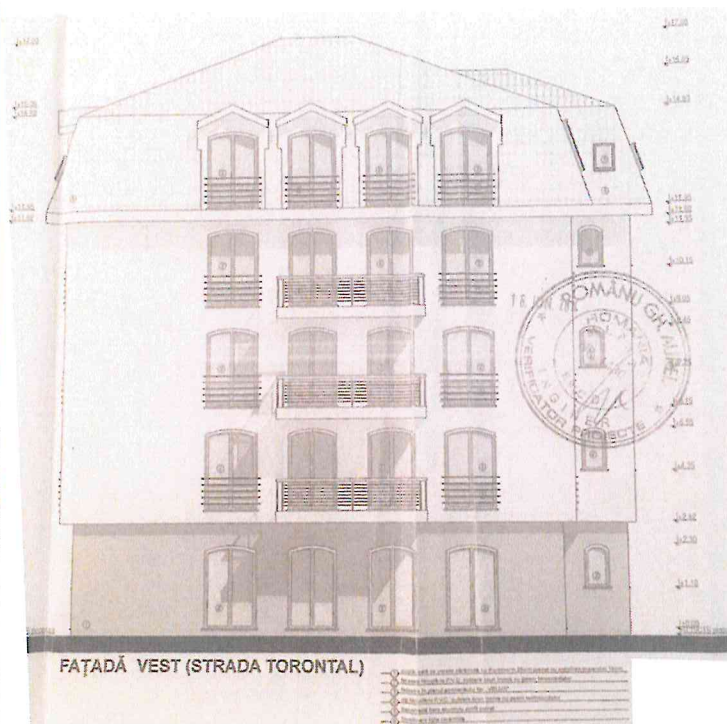
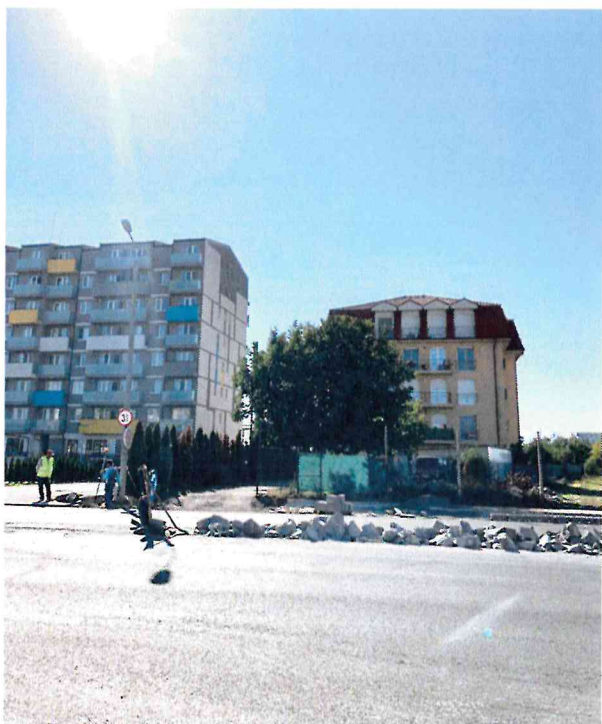
Este legată de funcțiunea de servicii turistice – pentru nivelele superioare - va fi realizată într-o etapă ulterioară doar dacă beneficiarul va constata că există cerere pe piață pentru această funcțiune. Având în vedere acest fapt precum și faptul că serviciile turistice presupun o locuire temporară, iar caracterul de business și de tranzit al Timișorii nu presupune turism în adevăratul sens al cuvântului, această funcțiune va influența cu mult mai puțin zona decât ar face-o clădirile de birouri sau locuințele colective ce presupun prezența în locație a persoanelor și pe timpul zilei.

Totodată funcțiunea de turism e adecvată pentru o arteră de penetrare în oraș, iar din punct de vedere fonic este o îmbunătățire pentru vecini deoarece cel mai mult zgomot îl produce circulația de pe Calea Torontalului, iar clădire propusă funcționează ca un paravan fonic.

3. Referitor la: Conform Memoriului - PUZ – se propune un regim de înălțime de D/S+P+2E+1Er/M și D/S+P+1E+2Er, hmaxim= 18 m.

ACEASTA PROPUNERE NU RESPECTĂ P.U.G.-ul MUNICIPIULUI TIMIȘOARA APROBAT PRIN HCL NR. 157/2002 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL NR. 131/2017, UTR 18 – ZONĂ PROPUȘĂ DE LOCUINȚE CU MAX. 2 FAMILII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM 12 METRI EXISTENT ÎN ACEST MOMENT LA TOATE IMOBILELE EXISTENTE.

CONSIDERĂM CĂ DEPĂȘIREA ÎNĂLȚIMII DE 12 M NE-AR AFECTA ÎN FOARTE MARE MĂSURĂ INTIMITATEA ȘI AR CREA CONDIȚIILE UNEI LIMITĂRI VIZUALE MAJORE. ÎN CONSECINȚĂ, NE DECLARĂM ÎMPOTRIVA DEPĂȘIRII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME DE 12M.



Răspuns: Am atașat o fotografie cu două clădiri existente de pe Calea Torontalului, respectiv fațada clădirii de pe strada Aurel Pop în care se poate observa că înălțimea clădirii din imediata vecinătate este 17,15 m. Înălțimea de 18 m reprezintă înălțimea maximă propusă în cadrul P.U.Z.-ului, dorindu-se asigurarea unei unități și continuități a frontului stradal existent. Totodată dorim să menționăm că această înălțime este maximă, iar proiectul de autorizație de construire poate să aibă un regim de înălțime mai mic.

Afirmația că nu respectă PUG Municipiului Timișoara este greșită, deoarece tocmai acesta este scopul PUZ-ului: de justificare a unei intervenții urbanistice ce nu se înscrie în prevederile unui PUG aprobat (conform Ghid Elaborare conținut cadru P.U.Z.). Proiectul propus se încadrează în prevederile

noului PUG etapa 3 – fiind în zona UM3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic – permițându-se un regim de înălțime de (1-3S) + P + 8E. Precizăm faptul că elaborarea P.U.Z.-ului a fost făcută astfel încât compatibilitatea funcțiunilor să fie armonizată cu viitorul P.U.G.. În acest mod trecerea de la vechiul PUG la cel nou va fi una mai fluidă.

Terenul studiat se află situat de-a lungul unei artere principale de circulație, respectiv Calea Torontalului. Pe întreaga porțiune a Căii Torontalului s-au propus prin documentații anterioare, construcții cu un regim de înălțime de minim P+3E+M și maxim S+P+10E+Er, în timp ce pe parcela noastră, care e o parcelă de colț unde teoretic s-ar preta un accent vertical, s-a propus cel mai mic regim de înălțime (S/D+P+2E+1Er, S//D+P+1E+2Er și S/D+P+3E+M). Astfel prin soluția propusă, se asigură o tranziție graduală între regimul de construire înalt și locuințele cu regim redus de înălțime. În același timp s-a optat pentru o retragere fata de vecinătăți de ½ din înălțimea construcției ceea ce diminuează impactul vizual al noii construcții raportată la locuințele existente.

La intersecția dintre Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu s-a realizat un nucleu de circulație – ce este generator de zgomot. Proiectul nostru reprezintă un spațiu tampon între zona de circulație și zona de locuințe, având rol de diminuare a zgomotului nou creat pentru zona de locuințe existente.

4. Referitor la 2.3. Conform MEMORIULUI PUZ 3.3. - Valorificarea cadrului natural-se propune valorificarea cadrului natural prin reglementarea unei zone de spații verzi și spații verzi de aliniament cu rol de protecția de 20%. Studiind plansele A05. Plan mobilare, observăm că pe ambele CF-uri 447796 și Cf 441644 sunt destinate construcțiilor și parcarilor, neexistând zone verzi, copaci și mediu natural, care să îmbunătățească confortul vizual și de ambient.

Mai mult decât atât observăm că parcarile sunt propuse pe toată lungimea limitei de proprietate dinspre nord adică exact către limitele de proprietate către vecinii existenți.

Observațiile noastre sunt următoarele:

2.3.1. Suprafața spațiului verde trebuie să crească de la 20% la 40%, astfel încât să existe condiții de creare a unui ambient plăcut, știindu-se faptul că betoanele, clădirile și parcarile betonate se încing și emit căldură mare pe perioada verii și crează disconfort.

Răspuns: Prin avizul de oportunitate nr. 25 din 18.06.2019 s-a permis ca suprafața spațiului verde să fie de minim 20%. Procentul respectă prevederile HGR 525/1996, pentru comerț – spațiile verzi ar putea fi între 2-5% din suprafața totală a terenului.

Propunerea de 40% spațiu verde nu are niciun temei legal.

2.3.2. Prevederea unei bariere verzi de 3 metri lățime, situată pe toată lungimea limitei de proprietate spre sud, adică în locul parcarii spre proprietățile noastre și a vecinilor noștri. Bariera verde să fie creată de un spațiu verde, prin plantarea de pomi deși de înălțime medie de 3-5 metri, care să asigure o barieră verde pentru o mai bună intimitate și confort vizual pentru întreaga zonă.

Precizăm faptul că parcarile se pot face și la subsol așa cum se procedează în toate orașele civilizate europene, spre care toată administrația locală declară că le ia ca reper urbanistic.

Răspuns: Menționăm că planșa A05. PLAN MOBILARE PROPUS nu are caracter de reglementare, aceasta planșă reprezintă doar o posibilitate de mobilare urbanistică, planul atașat nefiind forma finală a planului ce urmează a se autoriza. Doar planșa A03. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE va fi vizată spre neschimbare. Prin aceasta se stabilesc amplasamentul maxim al clădirilor, regimul de înălțime maxim, P.O.T., C.U.T., precum procentul minim de spațiu verde. Totodată în memoriu de P.U.Z. și R.L.U. am menționat că subsolul se poate realiza pe întreaga parcelă. Astfel, beneficiarul în etapa de autorizății de construire poate să amplaseze la subsol toate locurile de parcare și să realizeze bariere verzi de protecție, dar în această etapă nu este necesară detalierea locurilor de parcare, a spațiilor verzi mai mult decât am realizat-o deja.

Barierele verzi sunt necesare doar în condițiile în care se produc noxe sau există funcțiuni incompatibile cu locuirea. Funcțiunea propusă nu e incompatibilă cu locuirea, este o funcțiune complementară.

2.3.3. Dorim să se amplaseze orice zonă de depozitare a gunoiului menajerer, bazine de apă, utilități (gaze, canal, electricitate) la minim 15 metri de limita noastră de proprietate, astfel încât să nu existe motive de disconfort olfactiv și vizual știindu-se faptul că zonele de depozitare a gunoiului menajer sunt surse de hrană pentru rozătoare, pisici și alte animale ce pot genera infecții.

Răspuns: Am menționat la pagina 17, punct 4.5.5. din Regulamentul Local de Urbanism următoarea frază: Zona de depozitare a gunoier menajer se va depozita la minim 15 m față de limitele de proprietate din vecinătate (vest, sud și est).

Referitor la: 2.4. Conform Memoriu P.U.Z. și planșe se propune construirea de parcări conform fluxului estimat și acces parcelă CF 441644 dinspre strada Aurel Pop. Observațiile noastre sunt:

2.4.1. **Parcărilor trebuie să fie dotate și cu zone de parcare pentru vizitatori cu acces fără limitare**, care întodeauna sunt calculate suplimentar, cu minim 10% față de capacitatea locurilor de parcare existente riveranilor sau persoanelor care vor lucra/funcționa în clădirile propuse. Aceste parcări pentru vizitatori nu trebuie supuse nici unui regim de blocare a accesului cu carduri sau mijloace digitale, ci trebuie să aibă acces dinspre Calea Torontalului.

Răspuns: Parcărilor propuse sunt destinate și vizitatorilor, accesul nu va fi restricționat prin intermediul cardurilor sau altor mijloace digitale.

Referitor la: 2.4.2. Noi declarăm și ne exprimăm poziția împotriva deschiderii unei căi de acces dinspre CF 441644 către strada Aurel Pop.

Răspuns: Prin deschiderea accesului și din strada Aurel Pop se facilitează accesul la noile parcări propuse. Aceste locuri de parcare vor fi folosite de aparținătorii construcției U.d.V.2', construcția de pe parcela nr. Cad. 441645, acces ce va fi folosit destul de rar.

De asemenea pe acel teren a fost întocmit un PUD prin HCL 41/2008 în care accesul a fost aprobat din strada Aurel Pop. Acest acces a mai aprobat și prin avizul de Comisie de Circulație nr. DT 2020-000225/13.02.2020 .

2.4.3. Această deschidere va trece peste o altă cale de acces existentă- drum de acces
Această deschidere se va realiza astfel încât să fie favorabilă tuturor locuitorilor din zonă.

Referitor la: 2.5. Conform Memoriu P.U.Z. și a planșelor A8, A9- PERSPECTIVE se propune legarea clădirii existente de pe CF 44165 cu noua clădire U.d.V.2' prin legarea celor 2 clădiri. Poziția noastră este ca acceptăm construirea unui corp de clădire în următoarele condiții, indicate clar pe proiectul tehnic și respectate 100% de către constructor și beneficiar.

2.5.1. Regimul de înălțime să fie maxim 12 m.

Răspuns: Clădirea existentă de care se dorește legarea are deja înălțimea de 17,15 m. Înălțimea de 18 m a fost luată pentru asigurarea unei continuități vizuale în propunerea noastră.

2.5.2. sa nu existe geamuri orientate direct către curtea și proprietatea noastră (pe peretele orientat înspre noi, sa nu fie plasate geamuri, doar aerisitoare (pentru camere tehnice și bai).

Răspuns:

Conform Cod Civil publicat 2009, Subsecțiunea 5: Vederea asupra proprietății vecinului

Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

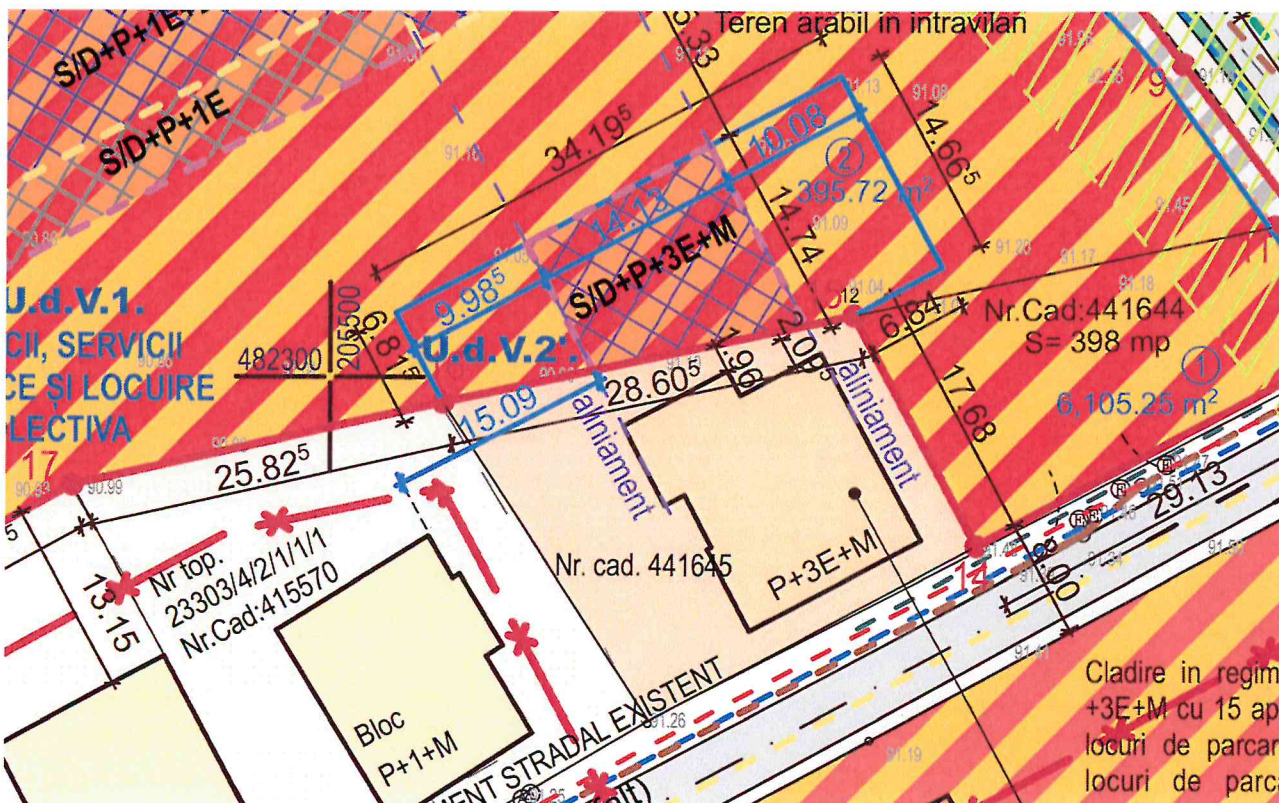
(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Art. 616: Fereastră de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Conform Cod Civil și a planșelor atașate, proiectul respectă limitele față de clădirile din vecinătate astfel încât nu există necesitatea de a impune dreptul de neluminare natural a viitoarelor spații interioare.



2.5.3. Izolarea fonica a cladirilor cu emiterie redusă de zgomot din interior spre exterior.

Răspuns: În etapa D.T.A.C., etapă în care se obține autorizație de construire, clădirile se vor detalia, vor fi termoizolate, fonoizolate conform legislației în vigoare, astfel încât acestea să nu aducă prejudicii zonei.

2.5.3. Geamuri cu închidere blocată doar pe verticala sus sau jos, fără deschidere în lateral, pentru împiedicarea zgomotului.

Răspuns: Cum menționăm și anterior, in etapa D.T.A.C., etapă în care se obține autorizație de construire, clădirile se vor detalia, vor fi termoizolate, fonoizolate conform legislației în vigoare, astfel încât acestea să nu aducă prejudicii zonei. Acesta include și prevederea de ferestre ce respecta normele în vigoare în materie de izolare fonica. De asemenea, la o analiza mai amanuntita a specificatiilor tehnice a ferestrelor, o fereastra cu deschidere doar pe verticala sus sau jos nu are o performanța la izolare fonica mai buna decât o fereastra cu deschidere în lateral sau o fereastra cu deschidere oscilobatanta (O fereastră oscilobatantă se deschide în două poziții: orizontală și verticală (sau batantă), iar trecerea dintre cele două se realizează cu o mișcare ce poartă numele de foarfecă.

Referitor la: 2.6. Conform Memoriu PUZ și a planselor A08, A09 – se propune în cazul U.d.V.1 există o platformă de 5 metri cu vedere spre sud, adică exact către proprietățile noastre și ale vecinilor noștri.

Observațiile noastre sunt:

2.6.1. Să se interzică accesul de la etajele superioare către platforma creată și să nu se execute terase și platforme unde persoanele să poată sta (loc de fumat, loc de cafea, servire, mâncare); acea platformă să aibă destinația de acoperiș, fără acces și prezență umană.

2.6.2. Recomandăm executarea unei platforme verzi- acoperiș ecologic unde să existe spațiu verde, pentru confortul tuturor.

Răspuns:

Planul urbanistic zonal este un proiect care are un caracter de reglementare specifică detaliata a

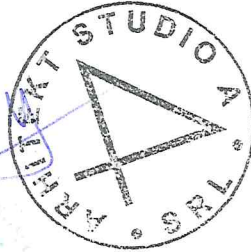
dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (P.U.Z.-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile). **Astfel, prin prezenta documentație nu se poate reglementa dacă vor fi terase deschise spre curțile vecine, aceasta se poate decide doar la faza D.T.A.C., când se va realiza volumetria clădirii.**

Cu toate acestea am precizat în Regulamentul Local de Urbanism, pag 10, art. 4.1.8, ultimul paragraf, că în cazul în care se va opta pentru terase deschise față de curțile vecinilor, acestea să aibă elemente verticale de protecție vizuală sau vegetație, astfel încât să nu fie încălcată intimitatea curților locuințelor din vecinătate.

s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.

Întocmit: Arh. Căpraru Roxana-Nicoleta

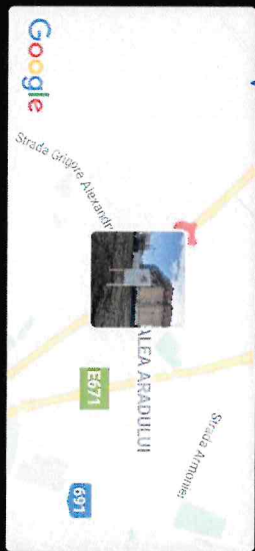
Verificat: Arh. Ionașiu Adrian-Florin



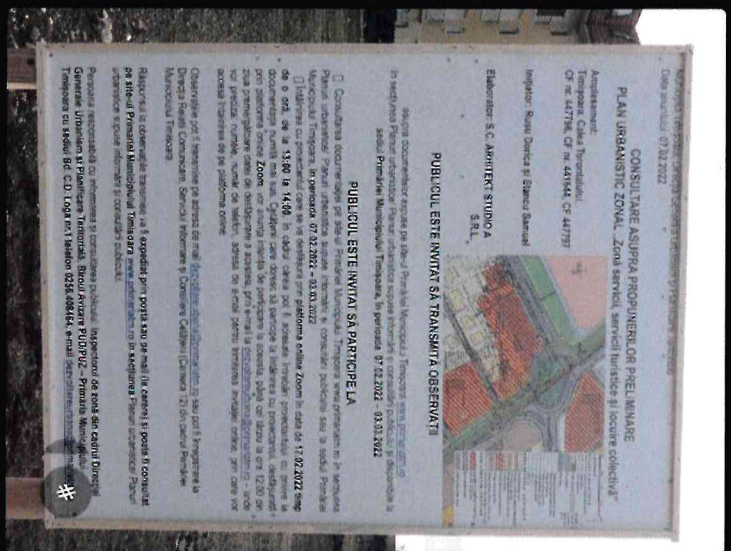


20220204_150051.jpg
3,72 MB 4128x3096
/Spatiu de stocare Internă/DClM/Camera

Locație

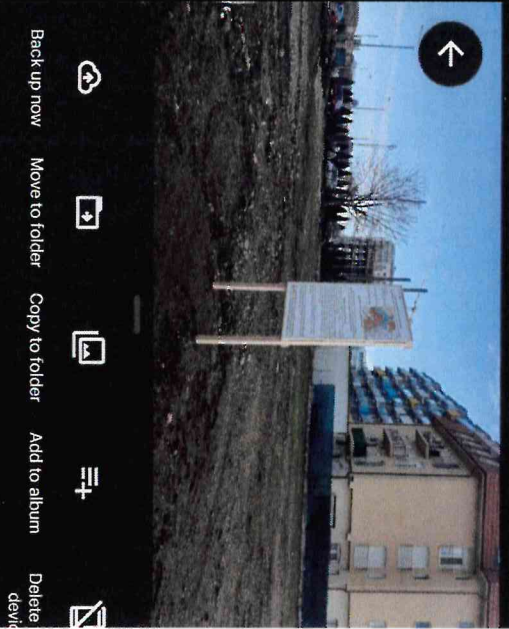


Strada Aurel Pop 2, Timișoara, România



20220204_150040.jpg
3,37 MB 3096x4128
/Spatiu de stocare Internă/DClM/Camera

Locație



Fri, Feb 4, 2022 • 15:38

Add description

Details

/storage/emulated/0/Android/media/com.whatsapp/WhatsApp/Media/WhatsApp Images/IMG-20220204-WA0012.jpg
3.1MP 2048 x 1536 417 KB

Add a location

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ŞI LOCUIRE COLECTIVA
TIMIŞOARA, Calea Torontalului
Beneficiari: Rusu Dorica şi Stancu Samuel

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

PROIECT: P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ŞI LOCUIRE COLECTIVĂ, nr. 18, 2018

AMPLASAMENT: Calea TORONTALULUI, Timișoara, jud. TIMIȘ

BENEFICIAR: RUSU DORICA, STANCU SAMUEL

FAZA: _____ P.U.Z.

BORDEROU PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT
 2. BORDEROU
 3. MEMORIU DE PREZENTARE
 4. ACTE:
 - Certificat de urbanism
 - Extras C.F.
 - C.I.
-

BORDEROU PIESE DESENATE

- Planșa A01 – Plan încadrarea în teritoriu
- Planșa A02 – Plan de situație existentă
- Planșa A03 - Reglementări urbanistice
- Planșa A03a – Studiu cvartal
- Planșa nr. 1 - Plan de situație lucrări rutiere
 - Etapa 1 situația existentă
- Planșa nr. 2 - Plan de situație lucrări rutiere
 - Etapa 2 situația propusă
- Planșa ED - 01 – Echipare edilitară
- Planșa IG. Instalații alimentare cu gaz plan de situație
- Planșa IE. Instalații electrice plan de situație
- Planșa A04 - Proprietatea asupra terenurilor
- Planșa A05 - Mobilare propusă
- Planșa A06 – Desfășurate stradale, concept
- Planșa A07– Studiu de însorire
 - Scurte concluzii studiu de însorire
- Planșa A07a – Desfășurate stradale
- Planșa A08 – Pespective, volumetrii 1
- Planșa A09 - Pespective, volumetrii 2

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
Beneficiar	Stancu Samuel, Rusu Dorica
<u>Amplasament:</u>	Calea Torontalului, strada Grigore Alexandrescu, strada Aurel Pop, Timișoara, jud. TIMIȘ, C.F. nou 447796 Timișoara, nr. Top. 447796, C.F. nou 447797 Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); CF 441644 Timișoara, nr. Top. 441644
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	18/ 2018
Faza de proiectare	P.U.Z. - etapa a 2-a

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea in localitate, limite, vecinătăți

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor în faza P.U.Z. cu privire la terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, alcătuit din: C.F. nou 447796 Timișoara, nr. Top. 447796, C.F. nou 447797 Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); CF 441644 Timișoara, nr. Top. 441644.

Terenul studiat are o suprafață totală de 8095.00 mp, iar suprafață totală a proiectului ce se implementează este de 7275.00 mp se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de vest. Terenul are în prezent categoria de folosință teren arabil intravilan – conform extraselor de CF, astfel:

- C.F. nr. 447796 - proprietar Rusu Dorica;
- C.F. nr. 441644 - proprietar Stancu Samuel;
- C.F. nr. 447797 – domeniu public drum proprietar Municipiul Timișoara.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată, astfel:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu (Inel IV);
- în partea de vest: parcele destinate locuirii;
- în partea de sud: strada Aurel Pop;
- în partea de est: Calea Torontalului.

2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei.

Zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z., terenuri arabile, este cuprinsă în intravilanul municipiului Timișoara.

În P.U.G.-ul Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017, zona studiată se încadrează în UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Pe parcela cu nr. Cadastral 441644 (împreună cu parcela cu nr. Cadastral 441645) a fost aprobat PUD-ul – Locuințe colective, comerț și servicii.

În cadrul prezentului P.U.Z. se dorește realizarea unei zone pentru servicii, servicii turistice și locuire colectivă.

2.3. Echipare edilitară

Calea Torontalului este echipată edilitare cu toate utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent rețelelor, iar din acest motiv racordarea la utilități este facilă. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare și branșare.

3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA

Destinația conform PUG: Zonă propusă de locuine cu max. 2 familii și funcțiuni complementare și conform PUD – *Locuințe colective, comerț și servicii* aprobat prin HCL nr. 41/2008 – Zonă locuințe peste P+2/ servicii și comerț propusă.

Regimul tehnic

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/ 2012 și conf. PUD – Locuințe colective, comerț și servicii.

ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timișoara, terenul este situat în zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, parcela afectată de Inelul IV de circulație și girație propusă prin P.U.G.. Regim de înălțime pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare P-P+2E, POT max 40%.

În propunerile făcute în PUG Timișoara aflat în Etapa a 3-a, zona este **UM3 – Zonă de urbanizare – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic**. Din punct de vedere funcțional se permit următoarele:

- structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administratie, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de turism, etc.;
- spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor; prezența locuirii nu este obligatorie;
- la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Terenul studiat se află situat de-a lungul unei artere principale de circulație, respectiv Calea Torontalului. Pe întreaga porțiune a Căii Torontalului s-au propus prin documentații anterioare, construcții cu un regim de înălțime de minim S+P+8E+Er. Astfel prin soluția propusă, se asigură o tranziție graduală între regimul de construire înalt și locuințele cu regim redus de înălțime. S-a optat pentru un regim de înălțime de D/S+P+2E+1Er/M și D/S+P+1E+2Er.

La intersecția dintre Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu se va realiza un nucleu de circulație – ce este generator de zgomot. Proiectul propus reprezintă un spațiu tampon între zona de circulație și zona de locuințe, având rol de diminuare a zgomotului nou creat pentru zona de locuințe.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

4.1. Elemente de tema

În cadrul prezentului PUZ se dorește realizarea unei zone de servicii + servicii turistice + locuire colectivă.

Accesul principal la clădiri va avea loc din Calea Torontalului. Pentru fluidizarea accesului s-a asigurat accesul și din strada Grigore Alexandrescu. În ceea ce privește parcela cu CF nr. 441644, accesul pietonal are loc din strada Torontalului, iar accesul auto din strada Aurel Pop, conform planșelor de reglementări și mobilare atașate prezentei documentații. Se vor amenaja accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi pentru fiecare parcelă.

4.2. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt: servicii, servicii turistice, locuire colectivă. În zona studiată s-au propus trei unități de vecinătate, astfel:

- **U.d.V.1.** cu funcțiune de **SERVICII, SERVICII TURISTICE și LOCUIRE COLECTIVĂ;**
- **U.d.V.2.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVĂ;**
- **U.d.V.2'.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVĂ.**

Indici urbanistici:

Construcțiile care se vor amplasa pe terenul reglementat prin P.U.Z. vor respecta următoarele reguli:

- U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE și LOCUIRE COLECTIVĂ
- față de limita de nord – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
 - la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
 - față de limita de vest – la minim 10,00 m – față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
 - la minim 15,00 m - față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
 - față de limita de sud - la minim 15,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
 - la minim 20,00 m, respectiv 4,85 m și 9,20 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
 - față de limita de est – corpul cu regim de înălțime de D+P+1E – va fi retras cu minim 2,00 m față de drumul propus;
 - corpul cu regim de înălțime de D+P+1E+2Er - va respecta aliniamentul clădirii din vecinătate, a parcelei cu numărul 441645;
 - în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare.

- U.d.V.2 - SERVICII și LOCUIRE COLECTIVĂ
- față de limita de nord - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
 - față de limita de vest – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
 - față de limita de sud – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
 - față de limita de est – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
 - în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare.

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+2E+1Er/M și de S/D+P+1E+2Er;
 $h_{\max \text{ cornisa}} = 18,00 \text{ m}$ față de cota +0,00 m

U.d.V.2' - SERVICII și LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de vest – la 9,985 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
 TIMIȘOARA, Calea Torontalului
 Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel

- față de limita de sud - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de est – la 10,08 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2.

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superioare.

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+1E+2Er pentru U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+2E+1Er/M pentru U.d.V.2 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+3E+M pentru zona U.d.V.2'. - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ ;

$h_{\max \text{ cornisa}} = 18,00 \text{ m}$ față de cota +0,00 m

- P.O.T. max. = 50%

- C.U.T. max. = 3

BILANT TERITORIAL:

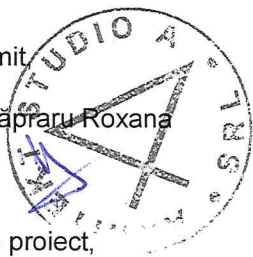
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
TEREN ARABIL	8095.00	89.87	-	-
DRUM	820.00	10.13	-	-
SERVICII, SERVICII TURISTICE, LOCUIRE COLECTIVA U.d.V.1 - în cadrul parcelei:	-	-	6298.22	86.57
- suprafață construcții			3149.11	43.28
- spații verzi			1259.64	17.32
- alei pietonale, auto, parcar			1889.47	25.97
SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ U.d.V.2., U.d.V.2'. - în cadrul parcelei:	-	-	976.78	13.43
- suprafață construcții			488.39	6.72
- spații verzi			195.36	2.68
- alei pietonale, auto, parcar			293.03	4.03
TEREN	7275.00	100.00	7275.00	100.00
TOTAL STUDIAT	8095.00	100.00	8095.00	100.00
SUPRAFETE REZULTATE:				
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MAXIMĂ	-	-	3637.50	50.00

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
TIMIȘOARA, Calea Torontalului
Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel

SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	-	-	1455.00	20.00
SUPRAFAȚĂ DRUMURI, ALEI AUTO, ALEI PIETONALE, PARCĂRI	-	-	2182.50	30.00
TOTAL	7275.00	100.00	7275.00	100.00

Întocmit

arh. Căpraru Roxana



Șef de proiect,

arh. Ionașiu Adrian Florin



P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

<u>Denumirea lucrării:</u>	<u>P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA</u>
<u>Beneficiar:</u>	<u>Stancu Samuel, Rusu Dorica</u>
<u>Amplasament:</u>	<u>Calea Torontalului, strada Grigore Alexandrescu, strada Aurel Pop, Timisoara, jud. TIMIS, C.F. nou 447796 Timișoara, nr. Top. 447796, C.F. nou 447797 Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); CF 441644 Timișoara, nr. Top. 441644</u>
<u>Proiectant general:</u>	<u>s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.</u>
<u>Proiectant arhitectură:</u>	<u>s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.</u>
<u>Număr proiect:</u>	<u>18/ 2018</u>
<u>Faza de proiectare:</u>	<u>P.U.Z.</u>

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor în faza P.U.Z. cu privire la terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, alcătuit din: **C.F. nou 447796** Timișoara, nr. Top. 447796, **C.F. nou 447797** Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); **CF 441644** Timișoara, nr. Top. 441644.

Terenul studiat are o suprafață totală de 8095.00 mp, iar suprafață totală a proiectului ce se implementează este de 7275.00 mp se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de vest. Terenul are în prezent categoria de folosință teren arabil intravilan – conform extraselor de CF, astfel:

- C.F. nr. 447796 - proprietar Rusu Dorica;
- C.F. nr. 441644 - proprietar Stancu Samuel;
- C.F. nr. 447797 – domeniu public drum proprietar Municipiul Timișoara.

Prin prezentul P.U.Z., se propune reglementarea terenului studiat în vederea realizării unei zone de servicii, servicii turistice și locuire colectiva. Parcelele pe care se va implementa proiectul sunt următoarele: C.F. nr. 447796 și C.F. nr. 441644.

Obiectul P.U.Z. - ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale și în corelare cu proiectele de dezvoltare urbană din zonă.

La elaborarea lucrării, s-a ținut cont de Legea nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare republicată, Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației –

actualizat în 2018, Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Legea nr. 350/2001, prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017, Codul Civil.

Documentația prevede: stabilirea funcțiilor permise în cadrul zonei studiate, reglementarea terenului constructibil, trasarea viitoarelor cai de acces, alei interioare, de amplasare a spațiilor verzi, propunerile de asigurare a utilităților în zonă, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Studii de fundamentare, proiecte întocmite anterior P.U.Z.

- P.U.Z. - uri anterioare aprobate.

1.3.2. Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu P.U.Z.

Studii de fundamentare – planuri cadastrale, studiul condițiilor geotehnice și hidrotehnice, ridicări topografice.

S-a obținut avizul de oportunitate nr. 25 din 18.06.2019 - atașat prezentei documentații obținut pe urbanismul nr. 2014 din 16.05.2018. Avizul de oportunitate este valabil și pe perioada noului certificat de urbanism cu nr. 2062/ 10.06.2020 conform adresă UR2020-008415/10.08.2020.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z., terenuri arabile, este cuprinsă în intravilanul municipiului Timișoara.

În P.U.G.-ul Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017, zona studiată se încadrează în UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Pe parcela cu nr. Cadastral 441644 (împreună cu parcela cu nr. Cadastral 441645) a fost aprobat PUD-ul – Locuințe colective, comerț și servicii.

În cadrul prezentului P.U.Z. se dorește realizarea unei zone pentru servicii, servicii turistice și locuire colectivă.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

La partea de nord de amplasamentul studiat este o zonă de servicii, respectiv spital nefinalizat ca și construcție, cu un regim de înălțime de D+P+5E.

La vest și sud-vest de amplasamentul studiat, funcțiunea preponderentă în zonă este de locuire, cu regim de înălțime P- P+1E+M. La sud mai există o clădire cu funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime de P+3E+M.

De-a lungul Căii Torontalului sunt propuse funcțiuni de locuire colectivă cu funcțiuni complementare, iar regimul de înălțime variază între S+P+8E+Er și S+P+10E.

Terenul studiat este delimitat de:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu (Inel IV);
- în partea de vest: parcele destinate locuirii;
- în partea de sud: strada Aurel Pop;
- în partea de est: Calea Torontalului.

Potențialul de dezvoltare

Situl oferă un loc foarte atractiv pentru dezvoltarea unei zone de servicii, servicii turistice și locuire colectivă. Principalele argumente în acest sens sunt: accesibilitatea foarte bună dată de Calea Torontalului, precum și datorită funcțiilor de-a lungul Căii Torontalului (locuire colectivă cu funcțiuni complementare).

2.2. Incadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este situat în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Timișoara, la intersecția dintre strada Grigore Alexandrescu, Calea Torontalului și strada Aurel Pop.

Terenul studiat are o formă neregulată, alungită, cu axa lungă pe direcția vest-est. Terenul este accesibil din trei străzi: strada Grigore Alexandrescu, Calea Torontalului și strada Aurel Pop.

2.3. Elementele cadrului natural

Relieful și rețeaua hidrografică

Din punct de vedere geomorfologic, Timișoara este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaștini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvară suprafața câmpiei subsidente dintre Câmpia Buziașului și Câmpia Vingăi.

Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m.

Relieful teritoriului administrativ al orașului și al comunelor periurbane face parte din Câmpia Timișoarei și cuprinde următoarele unități principale:

- În partea de nord și nord-est se află Câmpia înaltă Giarmata Vii - Dumbrăvița, cu înălțimea medie de 100 m.
- În partea de nord-vest se întinde Câmpia joasă a Torontalului, cu înălțime medie de 88 m, care intră în contact cu vatra orașului prin câmpia de la Cioreni;
- În partea de est se întinde Câmpia aluvionară a Begăi, cu altitudine medie de 90-95 m și soluri nisipoase și argilo-lutoase, afectate de gleizare.
- În partea de sud se află Câmpia Bega-Timiș, cu altitudini ce scad pe direcție nord-est și sud-vest, de la 96 m, la 91 m.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri) cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile pontianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

Drept consecință a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață, pe teritoriul Timișoarei se produc și

fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos. Fenomenul se evidențiază în cartierele Cetate și Elisabetin, dar și în alte părți unde s-au format crovuri (Ronat).

Hidrografia zonei

Teritoriul zonei Timișoara dispune de o bogată rețea hidrografică, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor Bega și Timiș, celelalte râuri seacă adesea în timpul verii.

Principalul curs de apă este cel mai sudic afluent al Tisei. Izvorând din Munții Poiana Ruscă, Bega este canalizată, iar de la Timișoara până la vărsare a fost amenajată pentru navigație (115 km).

Din mulțimea de brațe care existau înaintea canalizării Begăi, în interiorul orașului se mai păstrează doar Bega Moartă (în cartierul Fabric) și Bega Veche (spre vest, curgând prin Săcălaz).

Pe teritoriul orașului se găsesc și numeroase lacuri, fie naturale, formate în locul vechilor meandre sau în arealele detașate (cum sunt cele de lângă colonia Kuntz, de lângă Giroc, Lacul Șerpilor din Pădurea Verde, etc.), fie de origine antropică (spre Fratelia, Freidorf, Moșnița, Mehala, Ștrandul Tineretului, etc.), notabile prin situarea lor pe linia de contact cu localitățile periurbane.

Din punct de vedere al apelor subterane, se poate constata că pânza freatică a Timișoarei se găsește la o adâncime ce variază între 0,50 – 4,00 m. Pânzele de adâncime cresc numeric, de la nord la sud, de la 4 la 9 m (până la 80 m adâncime) și conțin apă potabilă, asigurând astfel o parte din cerințele necesare consumului urban. Apar, de asemenea, ape de mare adâncime, captate în Piața Unirii (hipotermale), apoi la sud de Cetate și în Cartierul Fabric (mezotermale).

Regimul climatic și pluviometric

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene și oceanice.

Condițiile climatice din zona Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

- Media lunară minimă: – 1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: + 21,1°C – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: – 35,3°C la data de 24.01.1963;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0°C la data de 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,6°C ;

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Timișoara primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene.

Regimul precipitațiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.

Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situează amplasamentul în zona de tip climateric I, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m = -20 \dots 0$.

Regimul eolian

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Din septembrie până în februarie se manifestă frecvente pătrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, în Banat se resimte puternic și influența ciclonilor și maselor de aer cald dinspre Marea Adriatică și Marea Mediterană, care iarna generează dezgheț complet, iar vara impun perioade de

căldură înăbușitoare.

Urmare a poziției sale în câmp deschis, dar situat la distanțe nu prea mari de masivele carpatice și de principalele culoare de vale care le separă în această parte de țară (culoarul Timiș-Cerna, valea Mureșului etc.), Timișoara suportă, din direcția nord-vest și vest, o mișcare a maselor de aer puțin diferită de circulația generală a aerului deasupra părții de vest a României. Canalizările locale ale circulației aerului și echilibrele instabile dintre centrul baric impun o mare variabilitate a frecvenței vânturilor pe principalele direcții.

Cele mai frecvente sunt vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%), reflex al activității anticlonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. În aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4% din total). Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1994). Distribuția vânturilor dominante afectează, într-o anumită măsură, calitatea aerului orașului Timișoara, ca urmare a faptului că sunt antrenați poluanții emanați de unitățile industriale de pe platformele din vestul și sudul localității, stagnarea acestora deasupra fiind facilitată atât de morfologia de ansamblu a vetei, cu aspect de cuvetă, cât și de ponderea mare a calmului atmosferic (45,9%).

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Valoarea maximă a indicelui de îngheț este $I_{\max}^{30} = 478$, valoarea medie pentru cele mai aspre trei ierni este $I_{\max}^{3/30} = 429$, iar pentru cele mai aspre cinci ierni dintr-o perioadă de 30 ani este $I_{\max}^{5/30} = 319$, conform STAS 1709/1 – 90, prin hărțile prezentate în fig. 3...5.

Seismicitatea zonei

Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

Din punct de vedere tectonic, orașul Timișoara este așezat într-o arie cu falii orientate est-vest, marcată de existența vulcanului stins de la Șanovița, precum și de apele mineralizate din subsolul Timișoarei, cele de la Calacea spre nord și Buziaș-Ivanda în sud.

Din studiile seismologice efectuate începând cu ultimele decenii ale sec. al XIX-lea și până în prezent, rezultă că Banatul este o regiune cu numeroase focare seismice, care se grupează în două areale: unul în partea de sud-est a regiunii, al doilea în imediata apropiere a orașului Timișoara. În apropiere de Timișoara se intersectează liniile seismice Periam-Variaș-Vinga în nord-vest și Radna-Parța-Șag în sud-est. Un focar secundar se află chiar sub vatra orașului Timișoara.

Timișoara este un centru seismic destul de activ, dar din numeroasele cutremure observate, puține au depășit magnitudinea 6 pe scara Richter. Din informațiile istorice rezultă că înainte de 1901 au fost înregistrate 217 cutremure (cel mai puternic din Timișoara fiind cel din 1879); în perioada 1901-1950 au fost semnalate 129 cutremure, iar în perioada 1951-1999 au fost înregistrate 97 cutremure, provocând pagube minore clădirilor vechi. Cele mai importante mișcări seismice înregistrate au fost cele din 1991 (12 iulie M = 5,7; 18 iulie M = 5,6; 2 decembrie M = 5,5). Se pare că cel mai puternic cutremur din zona Banat a fost cel din 10 octombrie 1879 de la Moldova Nouă, cu o intensitate de VIII grade pe scara MSK și numeroase replici.

Cutremurele bănățene sunt caracterizate prin adâncimea mică a focarului (5-15 km), zonă redusă de influență în jurul epicentrului, mișcări orizontale și verticale de tip impuls cu durată scurtă, perioade lungi de revenire în aceeași zonă. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide (zidărie, diafragme, panouri mari) și mai puțin cele deformabile (cadre din beton armat sau metalice).

Încadrarea în zonele de risc în conformitate cu legea 575 / 2001

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 5 – Inundații, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 7 – Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat în zone URBANE pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor. **Lucrări de investigare geotehnică. Stratificația terenului de fundare. Parametri geotehnici.**

Pentru investigarea geotehnică a amplasamentului s-au executat 2 (două) foraje geotehnice F 1 și F 2 conduse până la adâncimea de -8,00 m, măsurată de la cota terenului sistematizat și 2 (două) penetrări dinamice ușoare PDU 1 și PDU 2, cu masa berbecului de 10 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, cu suprafața conului de 10 cm², conduse până la adâncimea de -8,00 m...-12,00 m. În planul de situație din PIESE ANEXE sunt poziționate lucrările de investigare geotehnică executate pe amplasament.

Din forajele F 1 și F 2 au fost recoltate un număr de 7 (șapte) probe de pământ tulburate, asupra cărora s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_c , I_p);
- Determinarea parametrilor de contracție-umflare (U_L , C_v);
- Analiza chimică a agresivității solului asupra betoanelor.

Rezultatele analizelor și determinărilor de laborator sunt prezentate în Fișa forajului F 1 și în buletinele de analiză de laborator din PIESE ANEXE prezentului Studiu Geotehnic.

Stratificația terenului de fundare conform Fișei forajului F 1 este următoarea:

- +0,00 m...-1,50 m – Umpluturi cu pământuri coezive și necoezive;
- 1,50 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă cenușie, tare;
- 2,00 m...-3,40 m – Argilă cafenie cu concrețiuni calcaroase, vârtoasă;
- 3,40 m...-4,50 m – Argilă cenușiu gălbuie, vârtoasă;
- 4,50 m...-6,80 m – Argilă gri gălbuie, vârtoasă;
- 6,80 m...-8,00 m – Argilă prăfoasă nisipoasă gri cu intercalații maronii roșcate, consistentă;
- 8,00 m...în jos – Stratul continuă.

Stratificația terenului de fundare conform Fișei forajului F 2 este următoarea:

- +0,00 m...-1,40 m – Umpluturi eterogene (moloz, deșeuri menajere, blocuri din beton, resturi de materiale de construcții);
- 1,40 m...-1,70 m – Argilă neagră maronie, vârtoasă;
- 1,70 m...-2,30 m – Argilă brună, vârtoasă;
- 2,30 m...-4,00 m – Argilă prăfoasă cafenie cu concrețiuni calcaroase și intercalații gri, vârtoasă;
- 4,40 m...-6,80 m – Argilă prăfoasă gri gălbuie cu concrețiuni calcaroase, vârtoasă;
- 6,80 m...-8,00 m – Argilă prăfoasă nisipoasă gri cu intercalații maronii roșcate, consistentă;
- 8,00 m...în jos – Stratul continuă.

Pe baza penetrărilor dinamice ușoare PDU 1 și PDU 2, conform prescripțiilor din Normativul C 159 - 89, intitulat „Instrucțiuni tehnice pentru ceretarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con, penetrare statică, penetrare dinamică, vibropenetrare”, și din normativul SR EN ISO 22476-2:2006 intitulat „Cercetări și încercări geotehnice. Încercări de teren. Partea 2: Încercare de penetrare dinamică” au fost stabilite următoarele caracteristici geotehnice:

- N_{10} – nr. de lovituri necesare pentru pătrunderea conului cu 10 cm;
- e – indicele porilor;
- n – porozitatea;
- R_p – rezistența la penetrare statică;
- E – modul de deformație liniară;
- $M_{2,3}$ – modul de deformație edometric;
- I_c – indice de consistență;
- I_D – gradul de îndesare;

Valorile acestor caracteristici sunt prezentate în fișele centralizatoare ale penetrărilor dinamice cu con PDU 1 și PDU 2, din PIESE ANEXE.

Cota de fundare minimă recomandată pentru clădiri cu regimul de înălțime $S/D+P+4E+M/Er$ este $D_f = -2,00$ m, de la suprafața terenului natural, în stratul de argilă cafenie cu concrețiuni calcaroase, vârtoasă, situat între cotele $-2,00$ m ... $-3,40$ m – zona forajului F 1, respectiv în stratul de argilă brună, vârtoasă, situat între cotele $-1,70$ m ... $-2,30$ m – zona forajului F 2.

Analizele și determinările de laborator pun în evidență pentru stratul de argilă cafenie cu concrețiuni calcaroase, vârtoasă, situat între cotele $-2,00$ m ... $-3,40$ m – zona forajului F 1, următorii parametri geotehnici:

- Granulometrie
Argilă – 40 %
Praf – 48 %
Nisip – 12 %
- Umiditatea
 $w = 20,8$ %
- Limita superioară de plasticitate
 $w_L = 67,7$ %
- Limita inferioară de plasticitate
 $w_P = 20,3$ %
- Indicele de plasticitate
 $I_P = 47,4$ %
- Indicele de consistență
 $I_C = 0,99$
- Greutatea volumică
 $\gamma = 19,2$ kN/m³
- Indicele porilor
 $e = 0,85$
- Porozitatea
 $n = 46,1$ %
- Modulul de deformație edometric
 $M_{2,3} = 8.613$ kN/m²
- Unghiul de frecare interioară
 $\Phi = 13^\circ$
- Coeziunea specifică
 $c = 27,0$ kN/m².

Analizele și determinările de laborator pun în evidență pentru pachetul de pământuri coezive format din argile și argile prăfoase, brune și cafenii, vârtoase, situat între cotele $-1,70$ m ... $-4,00$ m – zona foraj F2, următorii parametri geotehnici:

- Granulometrie
Argilă – 36...38 %
Praf – 53...56 %
Nisip – 8...9 %
- Umiditatea
 $w = 19,4...23,1$ %
- Limita superioară de plasticitate
 $w_L = 55,1...58,3$ %
- Limita inferioară de plasticitate
 $w_P = 18,6...22,8$ %
- Indicele de plasticitate
 $I_P = 35,5...36,5$ %

- Indicele de consistență $I_c = 0,98...0,99$
- Greutatea volumică $\gamma = 18,7...19,2 \text{ kN/m}^3$
- Indicele porilor $e = 0,83...0,86$
- Porozitatea $n = 45,5...46,4 \%$
- Modulul de deformare edometric $M_{2-3} = 8.475...10.471 \text{ kN/m}^2$
- Unghiul de frecare interioară $\Phi = 13^\circ$
- Coeziunea specifică $c = 27,0 \text{ kN/m}^2$.

Caracteristicile geotehnice care definesc proprietățile de pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM) ale straturilor din suprafața terenului de fundare sunt următoarele:

- Conținutul de particule fine $A_2 = 38 \%$
- Indicele de activitate $I_A = 0,96$
- Contractția volumică $C_v = 72,5 \%$
- Umflarea liberă $U_L = 60,00 \%$.

Conform caracteristicilor prezentate mai sus, straturile argiloase din suprafața terenului de fundare sunt pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM) din categoria pământurilor CU ACTIVITATE MEDIE.

La proiectarea infrastructurii construcției se vor respecta și prevederile din normativul NP 126-2010 intitulat „Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari”, CAPITOLUL 4 și 5.

Pentru evitarea apariției unor tasări diferențiate și preîntâmpinarea unor fenomene de contracție-umflare a terenului, se recomandă realizarea unor fundații armate atât la partea superioară a fundației construcției, cât și la partea inferioară a acesteia, conform prescripțiilor cuprinse în NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA FUNDAȚIILOR DE SUPRAFAȚĂ, Indicativ NP 112-2014, (Paragraf II.6, II.7 și II.8).

Umpluturile de sub pardoseli, trotuare și platforme betonate se vor executa fie din pământuri lipsite de potențial de contracție-umflare, fie din PUCM stabilizate (conform NP 126-2010, paragraf 5.6), în straturi de 15 ... 20 cm grosime, compactate corespunzător.

Apa subterană. Agresivitatea chimică asupra betoanelor

La data executării forajelor – 29.09.2020, apa subterană a fost interceptată la cota -4,30 m...-4,50 m, sub formă de infiltrații pe adâncimea forajelor F1, F 2. Sunt posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor.

Se apreciază un nivel maxim absolut al apelor subterane $NH_{max} = -2,00 \text{ m}$.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit cu exactitate numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Pentru determinarea clasei de expunere a betoanelor folosite la infrastructura construcției s-a prelevat o probă de sol, recoltată din forajul F 1 la cota -1,90 m.

Conform buletinului de analiză chimică a solului eliberat de S.C. CENCONSTRUCT S.R.L. Timișoara, solul nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor.

Conform codului de practică **CP 012/1-2007** betoanele elementelor de infrastructură se încadrează în următoarele clase de expunere:

- Clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), pentru fundații situate sub nivelul de îngheț căreia îi corespunde o clasă de rezistență a betonului C 16/20 cu un dozaj minim de ciment de 260 kg / m³, conform Tabelului F.1.1 din codul de practică CP 012/1-2007 intitulat „Cod de practică pentru producerea betonului”;

- Combinația de clase de expunere XC 4 + XF 1 pentru elemente exterioare expuse la îngheț și în contact cu apa de ploaie, (fundații deasupra nivelului de îngheț) careia îi corespunde o clasă de rezistență a betonului C 25/30 cu un dozaj minim de ciment de 300 kg / m³, conform Tabelului F.1.1 din codul de practică CP 012/1-2007 intitulat „Cod de practică pentru producerea betonului”.

2.4. Circulația

În prezent zona studiată este accesibilă din trei străzi: strada Grigore Alexandrescu, Calea Torontalului și strada Aurel Pop.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este folosit ca teren arabil și este liber de construcții.

Disfuncționalități:

- este nevoie de terenuri pentru investiții care să valorifice potențialul de dezvoltare al localității și al zonei.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei

Zona prezintă actualmente rețea de alimentare cu energie electrică, telefonie, gaz, rețele edilitare de apă și canalizare.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. - ului nu sunt factori de poluare.

Dezvoltarea zonei, crează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare ecologică Timișoara.

Relația cadru învecinat – cadru construit

Cadru construit învecinat este reprezentat:

- de zona de locuire în regim de înălțime de P+M, P+1E, creșă și gradiniță în regim de S+P+1E+M, locuințe colective în regim de înălțime de P+3E+M – în partea de sud-vest și parțial sud;
- de zona de locuințe colective și servicii – în partea de sud, de-a lungul Căii Torontalului;
- zonă mixtă – comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă – în partea de nord-est;
- zonă de servicii, respectiv spital nefinalizat ca și construcție, cu un regim de înălțime de D+P+5E – în partea de nord a sitului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

- Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

- nu este cazul, în zona terenului studiat nefiind valori de patrimoniu care să necesite protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarii terenului studiat și-au propus realizarea unei **zone servicii, servicii turistice și locuire colectivă**. Datorită potențialului de dezvoltare al terenului și datorită accesibilității în zonă, propunerea este una oportună.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Realizarea construcțiilor pentru zonă de servicii, servicii turistice și locuire colectivă – ce face subiectul prezentului P.U.Z. va duce la dezvoltarea echipării edilitare și circulației, iar prin numărul de noi locuri de muncă ce se vor crea, un aport economic municipiului Timișoara.

În zona studiată s-au propus două unități de vecinătate, astfel:

- U.d.V.1. cu funcțiune de **SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA;**
- U.d.V.2. cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA;**
- U.d.V.2'. cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA.**

Se vor respecta următoarele:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural;
- indicii urbanistici maximali conform planșei de Reglementări urbanistice, astfel: P.O.T. max= 50%, C.U.T. max= 3,00.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/ 2012 și conf. PUD – Locuințe colective, comerț și servicii.

Proiectul propus se încadrează în prevederile noului PUG etapa 3 – fiind în zona UM3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic – permițându-se un regim de înălțime de (1-3S) + P + 8E. Precizăm faptul că elaborarea PUZ-ului a fost făcută astfel încât compatibilitatea funcțiilor să fie armonizată cu viitorul PUG. În acest mod trecerea de la vechiul PUG la cel nou va fi una fluidă.

Terenul studiat se află situat de-a lungul unei artere principale de circulație, respectiv Calea Torontalului. Pe întreaga porțiune a Căii Torontalului s-au propus prin documentații anterioare, construcții cu un regim de înălțime de minim S+P+8E+Er. Astfel prin soluția propusă, se asigură o tranziție graduală între regimul de construire înalt și locuințele cu regim redus de înălțime. S-a optat pentru un regim de înălțime de D/S+P+2E+1Er/M și D/S+P+1E+2Er.

La intersecția dintre Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu se va realiza un nucleu de circulație – ce este generator de zgomot. Proiectul propus reprezintă un spațiu tampon între zona de circulație și zona de locuințe, având rol de diminuare a zgomotului nou creat pentru zona de locuințe.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea valorifică cadrul natural prin reglementarea unei zone de spații verzi și spații verzi de alianament cu rol de protecție de 20%.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat este delimitat de trei căi de circulație, respectiv Calea Torontalului – la est, strada Grigore Alexandrescu – la nord, strada Aurel Pop – la sud.

Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu respectarea soluției de dezvoltare a Căii Torontalului și a intersecției cu Calea Torontalului, pe sectorul de drum în zona DN 6 modificată conform propunerii avizate de către Primăria Municipiului Timișoara – Comisia de Circulație cu nr. DT2018-004421/23.08.2018.

În cadrul prezentului proiect s-a propus – drum public= 820,00 m² – destinată dezvoltării intersecției din strada Grigore Alexandrescu și Calea Torontalului.

Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza individual, pe parcelele proprietate particulară. Locurile de parcare sunt amplasate preponderent la subsol/ demisol, dar și la nivelul terenului.

Reglementări privind asigurarea acceselor și parcajelor:

Accese și parcări se vor amenaja în funcție de numărul de utilizatori ai funcțiilor propuse, pe terenul proprietate privată. Se va permite accesul echipajelor de intervenție în caz de incendiu. Razele de girație vor respecta normele în vigoare, pentru a permite accesul echipajelor de intervenție drumurile propuse.

Accese carosabile

Pentru funcțiile propuse pe terenul studiat se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP 051.

Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, avându-se în vedere și prevederile normativului NP 051.

Pentru clienți și personalul administrativ se vor amenaja locuri de parcare realizate din pietris permeabil prevăzut cu folie, distribuite conform planșei de mobilare, iar pentru autovehicule mari (logistică, aprovizionare, livrare etc.) se va amenaja accese care vor fi realizate din beton.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt: servicii, servicii turistice, locuire colectivă. În zona studiată s-au propus două unități de vecinătate, astfel:

- **U.d.V.1.** cu funcțiune de **SERVICII, SERVICII TURISTICE și LOCUIRE COLECTIVĂ;**
- **U.d.V.2.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVĂ;**
- **U.d.V.2'.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVĂ.**

Indici urbanistici:

Construcțiile care se vor amplasa pe terenul reglementat prin P.U.Z. vor respecta următoarele reguli:

U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE și LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;

la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;

- față de limita de vest – la minim 10,00 m – față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de

D+P+1E;

- la minim 15,00 m - față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de
D+P+1E+2Er;

- față de limita de sud - la minim 15,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
- la minim 20,00 m, respectiv 4,85 m și 9,20 m - pentru regimul de înălțime
de D+P+1E+2Er;

- față de limita de est - corpul cu regim de înălțime de D+P+1E - va fi retras cu minim 2,00 m
față de drumul propus;

- corpul cu regim de înălțime de D+P+1E+2Er - va respecta aliniamentul
clădirii din vecinătate, a parcelei cu numărul 441645;

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare.

U.d.V.2 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;

- la 2,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;

- față de limita de vest - la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;

- la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;

- față de limita de sud - la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;

- la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;

- față de limita de est - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;

- la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare.

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+2E+1Er/M și de S/D+P+1E+2Er;

$h_{\max \text{ cornisa}} = 18,00 \text{ m}$ față de cota +0,00 m

U.d.V.2' - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m - față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;

- față de limita de vest - la 9,985 m - față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;

- față de limita de sud - la 0,00 m - față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;

- față de limita de est - la 10,08 m - față de limita de proprietate a parcelei nr. 2.

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare.

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+3E+M;

$h_{\max \text{ cornisa}} = 18,00 \text{ m}$ față de cota +0,00 m

- P.O.T. max. = 50%

- C.U.T. max. = 3

BILANȚ TERITORIAL:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
TEREN ARABIL	8095.00	89.87	-	-
DRUM	820.00	10.13	-	-
SERVICII, SERVICII TURISTICE, LOCUIRE COLECTIVA U.d.V.1 - în cadrul parcelei:	-	-	6298.22	86.57
suprafață construcții			3149.11	43.28
spații verzi			1259.64	17.32
alei pietonale, auto, parcar			1889.47	25.97
SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ U.d.V.2., U.d.V.2'. - în cadrul parcelei:	-	-	976.78	13.43
suprafață construcții			488.39	6.72
spații verzi			195.36	2.68
alei pietonale, auto, parcar			293.03	4.03
TEREN	7275.00	100.00	7275.00	100.00
TOTAL STUDIAT	8095.00	100.00	8095.00	100.00
SUPRAFETE REZULTATE:				
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MAXIMĂ	-	-	3637.50	50.00
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	-	-	1455.00	20.00
SUPRAFAȚĂ DRUMURI, ALEI AUTO, ALEI PIETONALE, PARCĂRI	-	-	2182.50	30.00

TOTAL	7275.00	100.00	7275.00	100.00
--------------	----------------	---------------	----------------	---------------

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se va face prin extinderea rețelelor existente pe terenuri domeniu public, conform plan de situație.

Alimentarea cu apă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare cu apă pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din cadrul obiectivului și un sistem de alimentare cu apă pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă potabilă și pentru incendiu a obiectivului se va realiza prin intermediul unui bransament din PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm și va avea o lungime de 22 m.

Căminul de apometru se află amplasat la 1 m față de limita de proprietate și va fi complet echipat.

Conducta de apă din incinta obiectivului va fi realizată PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm și va avea o lungime de 163 m.

Debitul necesar de la sursă (rețeaua de apă a localității Timișoara) este de: $0,98 + 4,40 = 5,38$ l/s.

Debitele de apă necesare pentru consum, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med.} = 65,65 \text{ m}^3/zi = 0,75 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi\ max.} = 85,35 \text{ m}^3/zi = 0,98 \text{ l/s};$$

$$Q_{orar\ max.} = 238,98 \text{ m}^3/zi = 9,93 \text{ m}^3/h = 2,76 \text{ l/s}.$$

Debitul pentru refacerea incendiului este: 4,40 l/s

Alimentarea cu apă pentru incendiu trebuie să asigure incendiu cu hidranți interiori, exteriori și sprinklere.

Sistemul va fi format din:

- conductă alimentare rezervor amplasat în interiorul clădirii,
 - rezervor de incendiu suprateran circular cu $V = 400$ mc;
 - stație de pompare complet echipată amplasată în interiorul clădirii:
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la hidranții interiori și exteriori, având: $Q = 108$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6$ mc/h, $H = 73$ mCA.
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la aprinklere, având: $Q = 108$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6$ mc/h, $H = 73$ mCA.
 - rețea de apă pentru incendiu hidranți exteriori din PE-HD, PN 10, De 225x20,5 mm în lungime de $L = 192$ m. S-au prevăzut 3 hidranți de incendiu;
 - Volumul de incendiu V_i (conf. STAS 1478-90)
 - volumul de apă pentru hidranți interiori (se consideră 1 incendiu la care se folosesc 2 hidranți/incendiu):

$$V_{hi} = 2,1 \text{ l/s.hidrânt} \times 1 \text{ incendiu} \times 2 \text{ hidranți/incendiu} \times 10 \text{ min./1000} = 2,52 \text{ mc}$$
 - volumul de apă pentru hidranți exteriori:

$$V_{he} = 25 \text{ l/s} \times 3 \text{ ore} \times 3600 \text{ sec.} = 270 \text{ mc}$$
 - volumul de apă pentru sprinklere:

$$V_{sp} = 30 \text{ l/s} \times 1 \text{ oră} \times 3600 \text{ sec.} = 108 \text{ mc}$$
 - volumul de incendiu:

$$V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 380,52 \text{ mc}$$
 - debitul de refacere a rezervei de incendiu:

$$Q_{ri} = V_i / 24 = 380,52 / 24 = 15,85 \text{ m}^3/h = 4,40 \text{ l/s}$$
- Volumul rezervorului de incendiu se alege de 400 mc.

Canalizare

Canalizarea menajeră a obiectivului se va realiza printr-o rețea de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime de 165 m, cu racordare la canalizarea existentă de pe strada Grigore Alexandrescu. Pe această rețea de canalizare au fost prevăzute 6 cămine de vizitare. Racordul la canalizare se va realiza prin intermediul tuburilor PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime de 22, la canalizarea existentă cu De 400 mm.

Apele convențional curate din bazinul de retenție se vor deversa controlat după încetarea ploii în canalizarea menajeră propusă și de aici la canalizarea existentă de pe strada Grigore Alexandrescu.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{uz.zimed} = 65,65 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,75 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = 85,35 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,98 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = 238,98 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,76 \text{ l/s}.$$

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

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate controlat în canalizarea menajeră propusă, cu ajutorul unei stații de pompare, prin intermediul unei conducte de refulare.

Canalizarea pluvială propusă va fi din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm și De 400 mm și este în lungime de $L = 210$ m. Pe această rețea de canalizare au fost prevăzute 12 cămine de vizitare.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone. Decantorul-separatorul de hidrocarburi va fi de tip ACO OLEOPATOR-K-NG 80 pentru o suprafață de 0,8095 ha constituită din carosabil, zonă verde și construcții. Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 75,63 \times 15,33 \times 60 / 1000 = 69,57 \text{ m}^3$$

Bazinul propus va fi de 80 mc circular din poliester având dimensiunile: $L = 12,0$ m, $D = 2,90$ m.

Apele convențional curate din bazinul de retenție se vor evacua controlat la canalizarea localității prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

Debitul controlat al stației de pompare este: $Q = 0,8 \times 0,8095 \times 160 \times 0,05 = 5,18$ l/s – am considerat că toată suprafața ar fi înierbată.

Alimentare cu energie electrică

Amplasamentul existent nu este racordat la energie electrică, se va racorda la rețeaua existentă a municipiului Timișoara.

La est de terenul studiat trece o linie electrică aeriană LEA 20kV, față de care se impune o retragere de protecție de 12 m de-o parte și cealaltă, până în momentul în care se vor introduce liniile electrice aeriene în subteran. Proiectul de amplasare a liniei electrice subterane este aprobat și are numărul autorizației nr. 1382/17.10.2019.

Alimentare cu energie termică

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor, se va face prin sisteme individuale de încălzire.

Sistemele de încălzire individuale, selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construită, în raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Ord. MAPM 529 /2002 privind poluarea aerului, și Legea 655/2001 privind protecția atmosferei

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de stas 10009/88 privind poluarea fonică.

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Din punct de vedere al depozitarii controlate a deșeurilor, acestea vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafața spațiului verde se va calcula din suprafața reglementată proiectului, respectiv 7275 mp, nu și din suprafața cedată drumului (820 mp), conform aviz de oportunitate nr. 25/18.06.2020 *Spațiile verzi și spațiile verzi de aliniament cu rol de protecție min 20%*, iar conform legii 350 din 2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului: *În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, P.O.T. și C.U.T. se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.* Astfel, suprafața spațiului verde se va calcula cu un procent de 20% din suprafața de 7275 mp.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin cedarea unei porțiuni de teren destinat modernizării Căii Torontalului, se va putea o accesibilitate corespunzătoare parcelei.

Rețelele edilitare se vor extinde sau se vor realiza rețele noi pentru a deservi întreaga suprafață luată în considerare în cadrul P.U.Z. - rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de canalizare, rețeaua de alimentare

cu apă etc.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectiv de utilitate publică va fi extinderea și modernizarea drumului național DN 6, respectiv a intersecției dintre Calea Torontalului și Grigore Alexandrescu.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIMEA
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	-	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-	-	-	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE	-	-	x	831,84 mp	-
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ rețele edilitare – alimentare cu apă - canalizare menajeră	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA ÎN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE	-	-	-	-	-
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-	-	-	-	-
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ	-	-	-	-	-

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în strategia de dezvoltare locală (conform PUG în lucru, zona studiată se încadrează în UM3- Zonă de urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic) - eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții optime

a funcțiunii principale: **zonă servicii, servicii turistice și locuire colectivă.**

4.2. LUCRĂRI ÎN CONTINUARE

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou construit este apreciată ca necesară întocmirea unor lucrări ce pot condiționa aplicarea prezentului P.U.Z.:

- întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea/ realizarea tuturor rețelelor edilitare necesare în zonă

- întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor – drumuri modernizate, racorduri la drum, alei de acces și a elementelor de ambientare – zone verzi amenajate, zone verzi de protecție.

Întocmit,
arh. Căpraru Roxana



Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian Florin



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent "**P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ**", în municipiul Timișoara, Calea Torontalului, **strada Grigore Alexandrescu strada Aurel Pop, județul Timiș, C.F. 447796, CF nr. 441644, CF nr. 447797**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism - Planuri urbanistice de detaliu - pentru parti componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, actualizată și republicată în 2015;
- Legea fondului funciar – nr. 18-1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale – nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr. 7/1996 republicată;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994 republicată;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995 republicată;
- Legea privind protecția mediului – OUG nr. 195/2005 – actualizată la 3.12.2008;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr. 213/1998;
- O.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concensiune de bunuri proprietate publică;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul nr. 119/2014 actualizat

pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525 /27 iun. 1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Regulament General de Urbanism PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/ 2017

- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului

Urbanistic Zonal" - GM – 010 – 2000;

- Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM -007 – 2000;

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul 233/2016

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

1.3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z..

Terenul reglementat prin P.U.Z. - "SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA", în intravilanul municipiului Timișoara, C.F. 447796, CF nr. 441644, CF nr. 44779 județul Timiș, se află la nord-vestul Timișoarei și este delimitat de:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu (Inel IV);
- în partea de vest: parcele destinate locuirii;
- în partea de sud: strada Aurel Pop;
- în partea de est: Calea Torontalului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe pentru max 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim= 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012 și conform PUD aprobat prin HCL 41/2008 – Locuințe colective, comerț și servicii. Regimu de înălțime maxim S+P+5E+3Er, sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift, acces auto, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parela deținută de beneficiari, pentru locuințe – procentul de ocupare al terenului P.O.T. max de 40%, coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. de 3, pentru servicii – procentul de ocupare al terenului, pentru servicii – procentul de ocupare al terenului P.O.T. max de 50%, coeficientul de utilizare al terenului al terenului C.U.T. de 3,5, spații verzi minim 10% din suprafața totală a parcelei.

Terenul studiat are o suprafață totală de 8095 mp, iar suprafața pe care se implementează proiectul este de 7275 mp. Acesta se află situat în intravilanul municipiului Timișoara și este alcătuit din următoarele cf-uri:

- C.F. nr. 447796 - proprietar Rusu Dorica; categoria de folosință arabil intravilan;
- C.F. nr. 441644 - proprietar Stancu Samuel; categoria de folosință arabil intravilan, cu observațiile: lot nr. 1 – teren intravilan cu 5 locuri de parcare (afereente clădirii în regim de înălțime P+3E+M cu 15 apartamente, amplasate pe imobilul cu nr. Cad. 441645)
- C.F. nr. 447797 – domeniu public drum proprietar Municipiul Timișoara; teren arabil intravilan.

Prin prezentul P.U.Z., se propune scoaterea din circuitul agricol a terenurilor în vederea implementării reglementărilor propuse.

Terenul are în prezent destinația de teren arabil, conform extras de carte funciară - **C.F. nou 447796** Timișoara, nr. Top. 447796, **C.F. nou 447797** Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); **CF 441644** Timișoara, nr. Top. 441644. Terenul este delimitat de trei străzi: strada Grigore Alexandrescu (la nord), Calea Torontalului (la est) și strada Aurel Pop (la sud).

1.3.2. Zonificarea funcțională a fost evidențiată în planșa nr. A03. REGLEMENTARI a Planului

Urbanistic Zonal. Zonificarea s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul parcelei. După aprobare, intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

1.3.3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri), respectiv în unități de vecinătate (U.d.V.-uri) s-a făcut conform planșei de reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Terenul studiat se va încadra în **U.T.R. - Zona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă** având 3 unități de vecinătate:

- U.d.V.1 – servicii, servicii turistice și locuire colectivă;
- U.d.V.2 – servicii și locuire colectivă;
- U.d.V.2' – servicii și locuire colectivă;

Și — porțiuni de teren cedată Municipiului Timișoara pentru modernizarea drumului.

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Nu este cazul.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin aprobarea prezentului proiect în faza P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se propune a fi reglementat în vederea schimbării destinației de teren arabil și realizării unei zone de servicii, servicii turistice și locuire colectivă.

2.1.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul prezentului P.U.Z., pe terenul studiat nu se află suprafețe împădurite.

2.1.4. Resursele subsolului

Nu este cazul prezentului P.U.Z., pe terenul studiat nu există resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii.

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.5. Resursele de apă

Nu este cazul prezentului P.U.Z., pe terenul studiat nu se află resurse de apă și platforme meteorologice.

2.1.6. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Nu este cazul terenului studiat.

2.1.7. Zonele construite protejate

Nu este cazul terenului studiat.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitată :

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul terenului studiat.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile și amenajările propuse prin prezenta documentație se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220 kV, LEA 110 kV, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Nu este cazul terenului studiat.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale

investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligatia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Extinderile se vor realiza pe terenuri domeniu public, conform planului de acțiune.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se află în intravilanul municipiului Timișoara și are o suprafață totală de 8095.00 mp. Suprafața relativ restrânsă a zonei studiate precum și funcțiunea propusă au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

Terenul luat în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

UTR – Zona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională, ținând cont de potențialul de dezvoltare economico-socială a zonei, de zonificarea existentă/ reglementată în vecinătate și de necesitatea protejării mediului.

ZONA DE SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ (UTR) are următoarele subzone funcționale :

- **SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă**
- **SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă**
- **SzV - subzona spații verzi amenajate**
- **SzCr - subzona circulații, parcuri, spații verzi**

3.2. Utilizări permise

SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă:

- galerii comerciale în regim maxim de înălțime P+1E
- servicii de turism – hotel, pensiune, restaurant, locuri de joacă
- dotări și servicii de gen: spații expunere marfă pentru public, locuință de serviciu, cantină personal
- clădiri administrative, birouri
- locuire colectivă

SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SzSL – subzonă de servicii și locuire colectivă:

- activități de mic comerț și deservire, spații expoziție/ showroom
- clădiri administrative, birouri, farmacii, servicii medicale
- locuire colectivă

SzV - subzona spații verzi amenajate

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SzV - subzona spații verzi amenajate:

- spații verzi amenajate
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi :

foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat în interiorul parcelei, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

SzCr - subzona circulații, parcuri, spații verzi

Ca și funcționalitate se diferențiază drumurile, aleile, platformele de parcuri, spații verzi.

Drumurile sunt clasificate tehnic conform legislației în vigoare și au ampriza la sol formată din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzări, piste de biciclete). Panta maximă admisă va fi de 10%, accesul pietonal se va asigura de-a lungul drumurilor principale prevăzute în planșe, preluarea diferențelor de cotă realizându-se cu rampe continue având pante sub 8%.

3.3. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiționari pentru SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă:

- spații destinate personalului de supraveghere și întreținere (casă poartă, anexe)

Profil funcțional admis cu condiționari SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă:

- spații construcții destinate personalului de supraveghere și întreținere

Profil funcțional admis cu condiționari pentru SzV - subzona spații verzi amenajate:

- panouri publicitare ce se integrează în cadrul vizual construit, neaducând prejudicii aspectului arhitectural

3.4. Interdicții temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă e cazul).

Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

La est de terenul studiat trece o linie electrică aeriană LEA 20kV, față de care se impune o retragere de protecție de 12 m de-o parte și cealaltă, până în momentul în care se vor introduce liniile electrice aeriene în subteran. Proiectul de amplasare a liniei electrice subterane este aprobat și are numărul autorizației nr. 1382/17.10.2019.

3.5. Interdicții permanente (definitive)

Profil funcțional interzis permanent pentru SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire

colectivă:

- sunt interzise orice tip de alte construcții decât cele enumerate la funcțiunile permise: construcții agrozootehnice, industrie poluantă

Profil functional interzis permanent SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă:

- sunt interzise orice tip de alte construcții decât cele enumerate la funcțiunile permise

Profil functional interzis permanent SzV - subzona spații verzi amenajate:

- sunt interzise orice tip de alte construcții decât cele enumerate la funcțiunile permise

3.6. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe zonele rezervate spațiilor verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituti de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. Reguli de amplasare și retragere minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face respectând retragerile impuse prin planșa de reglementări a prezentului P.U.Z., astfel:

- se vor amplasa în interiorul limitelor zonei de implantare reglementată;

U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;

- la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;

- față de limita de vest – la minim 10,00 m – față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;

- la minim 15,00 m - față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;

- față de limita de sud - la minim 15,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;

- la minim 20,00 m, respectiv 4,85 m și 9,20 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;

- față de limita de est – corpul cu regim de înălțime de D+P+1E – va fi retras cu minim 2,00 m față de drumul propus;

- corpul cu regim de înălțime de D+P+1E+2Er - va respecta aliniamentul clădirii din vecinătate, a parcelei cu numărul 441645;

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superioare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de vest – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M ;
- față de limita de sud – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de est – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M ;

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2' - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de vest – la 9,985 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de sud - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de est – la 10,08 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2.
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

4.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014 actualizat în 2018.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si 1 ora si 1/2 potrivit Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat în 2018 - pentru aprobarea normelor de igiena si recomadarilor privind modul de viata al populatiei.

4.1.2. Amplasarea față de drumuri publice

Ca și poziționare față de drumurile publice, zona studiată este delimitată de 3 străzi, respectiv la nord de strada Grigore Alexandrescu, la est de Calea Torontalului, la sud de strada Aurel Pop.

4.1.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

4.1.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

- S.A.

Nu este cazul

4.1.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

4.1.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

4.1.7. Amplasarea fata de aliniament

Se vor amplasa clădirile respectand planșa de reglementări din prezentul P.U.Z. și a Codului Civil
- se vor amplasa în conformitate cu planșa A03. Plan reglementări urbanistice, astfel:

U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de vest – la minim 10,00 m – față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
- la minim 15,00 m - față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de sud - la minim 15,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
- la minim 20,00 m, respectiv 4,85 m și 9,20 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de est – corpul cu regim de înălțime de D+P+1E – va fi retras cu minim 2,00 m față de drumul propus;
- corpul cu regim de înălțime de D+P+1E+2Er - va respecta aliniamentul clădirii din vecinătate, a parcelei cu numărul 441645;
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M ;
- față de limita de vest – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de sud – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de est – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2' - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de vest – la 9,985 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de sud - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de est – la 10,08 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2.
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

4.1.8. Amplasarea in interiorul parcelei - Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat, retragerile impuse fata de limitele laterale au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate, in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c) distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m;
- d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cutl) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50 m și înălțime de 1,90 m.

În cazul în care se va opta pentru terase deschise față de curțile vecinilor, acestea se vor trata prin elemente verticale de protecție vizuală sau vegetație, astfel încât să nu fie încălcată intimitatea curților locuințelor din vecinătate.

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.2.1. Accese carosabile

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se stabileste in functie de destinatia functionala a constructiei si de capacitatea acesteia si de numarul de utilizatori, cu conditia asigurarii acceselor pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

In cazul prezentului P.U.Z., se vor realiza trei accese carosabile, din strada Grigore Alexandrescu, din Calea Torontalului și din strada Aurel Pop.

Se prevăd rampe pentru handicapați la trotuare și spații publice. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori (personal);
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Prin P.U.Z., pentru a se asigura accesibilitatea la parcelele delimitate, se propune:

- modernizarea și lărgirea drumului național DN 6 – Calea Torontalului;
- realizarea unui drum interior transversal - cu profil de 5,00 m - din Calea Torontalului ce se continuă în „L” până în strada Grigore Alexandrescu;
- realizarea unui drum interior transversal – cu profil de 5,50 m – din strada Aurel Pop.

4.2.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căi de acces pentru pietoni dintr-un drum public.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un domeniu public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

În cazul prezentului P.U.Z., obiectivul se va racorda la rețelele edilitare existente.

Alimentarea cu apă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare cu apă pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din cadrul obiectivului și un sistem de alimentare cu apă pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă potabilă și pentru incendiu a obiectivului se va realiza prin intermediul unui bransament din PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm și va avea o lungime de 22 m.

Căminul de apometru se află amplasat la 1 m față de limita de proprietate și va fi complet echipat.

Conducta de apă din incinta obiectivului va fi realizată PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm și va avea o lungime de 163 m.

Debitul necesar de la sursă (rețeaua de apă a localității Timișoara) este de: $0,98 + 4,40 = 5,38$ l/s.

Debitele de apă necesare pentru consum, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med.} = 65,65 \text{ m}^3/zi = 0,75 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi\ max.} = 85,35 \text{ m}^3/zi = 0,98 \text{ l/s};$$

$$Q_{orar\ max.} = 238,98 \text{ m}^3/zi = 9,93 \text{ m}^3/h = 2,76 \text{ l/s}.$$

Debitul pentru refacerea incendiului este: 4,40 l/s.

Alimentarea cu apă pentru incendiu trebuie să asigure incendiu cu hidranți interiori, exteriori și sprinklere. Sistemul va fi format din:

- conductă alimentare rezervor amplasat în interiorul clădirii,
- rezervor de incendiu suprateran circular cu $V = 400$ mc;
- stație de pompare complet echipată amplasată în interiorul clădirii:
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la hidranții interiori și exteriori, având: $Q = 108$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6$ mc/h, $H = 73$ mCA.

- 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la aprindere, având: $Q = 108$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6$ mc/h, $H = 73$ mCA.
- rețea de apă pentru incendiu hidranți exteriori din PE-HD, PN 10, De 225x20,5 mm în lungime de $L = 192$ m. S-au prevăzut 3 hidranți de incendiu;

Volumul de incendiu V_i (conf. STAS 1478-90)

- volumul de apă pentru hidranți interiori (se consideră 1 incendiu la care se folosesc 2 hidranți/incendiu):
 $V_{hi} = 2,1 \text{ l/s.hidrânt} \times 1 \text{ incendiu} \times 2 \text{ hidranți/incendiu} \times 10 \text{ min./1000} = 2,52 \text{ mc}$
- volumul de apă pentru hidranți exteriori:
 $V_{he} = 25 \text{ l/s} \times 3 \text{ ore} \times 3600 \text{ sec.} = 270 \text{ mc}$
- volumul de apă pentru sprinklere:
 $V_{sp} = 30 \text{ l/s} \times 1 \text{ oră} \times 3600 \text{ sec.} = 108 \text{ mc}$
- volumul de incendiu:
 $V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 380,52 \text{ mc}$
- debitul de refacere a rezervei de incendiu:
 $Q_{ri} = V_i / 24 = 380,52 / 24 = 15,85 \text{ m}^3/\text{h} = 4,40 \text{ l/s}$

Volumul rezervorului de incendiu se alege de 400 mc.

Canalizare

Canalizarea menajeră a obiectivului se va realiza printr-o rețea de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime de 165 m, cu racordare la canalizarea existentă de pe strada Grigore Alexandrescu. Pe această rețea de canalizare au fost prevăzute 6 cămine de vizitare. Racordul la canalizare se va realiza prin intermediul tuburilor PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime de 22, la canalizarea existentă cu De 400 mm.

Apele convențional curate din bazinul de retenție se vor deversa controlat după încetarea ploii în canalizarea menajeră propusă și de aici la canalizarea existentă de pe strada Grigore Alexandrescu.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{uz.zimed} = 65,65 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,75 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = 85,35 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,98 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = 238,98 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,76 \text{ l/s}.$$

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

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate controlat în canalizarea menajeră propusă, cu ajutorul unei stații de pompare, prin intermediul unei conducte de refulare.

Canalizarea pluvială propusă va fi din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm și De 400 mm și este în lungime de $L = 210$ m. Pe această rețea de canalizare au fost prevăzute 12 cămine de vizitare.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule, de pe străzile acestei zone. Decantorul-separatorul de hidrocarburi va fi de tip ACO OLEOPATOR-K-NG 80 pentru o suprafață de 0,8095 ha constituită din carosabil, zonă verde și construcții. Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 75,63 \times 15,33 \times 60 / 1000 = 69,57 \text{ m}^3$$

Bazinul propus va fi de 80 mc circular din poliester având dimensiunile: $L = 12,0$ m, $D = 2,90$ m.

Apele convențional curate din bazinul de retenție se vor evacua controlat la canalizarea localității prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refluxare.

Debitul controlat al stației de pompare este: $Q = 0,8 \times 0,8095 \times 160 \times 0,05 = 5,18$ l/s – am considerat că toată suprafața ar fi înierbată.

Alimentare cu energie electrică

Amplasamentul existent nu este racordat la energie electrică, se va racorda la rețeaua existentă a municipiului Timișoara.

Alimentare cu energie termică

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor, se va face prin sisteme individuale de încălzire.

Sistemele de încălzire individuale, selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construită, în raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

4.3.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Fac excepție de la prevederile prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

4.4.1. Parcelarea

(1) *Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.*

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*

- a) să aibă front la strada;*
- b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;*
- c) să aibă formă regulată.*

(3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).*

În prezentul P.U.Z. s-au propus 4 parcele:

- **parcela nr. 1 - U.d.V.1.** cu funcțiune de **SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA;**
- **parcelele nr. 2 - U.d.V.2'** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA;**
- **parcela nr. 3 - DRUM PUBLIC;**
- **parcelele nr. 4 - U.d.V.2.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA.**

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

Se admite și nedezmembrarea parcelelor existente, cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este de $S/D+P+2E+1Er/M$, de $S/D+P+1E+2Er$ și de $S/D+P+3E+M$,
 $h_{\max \text{ cornisa } S/D+P+1E+2Er} = 18,00 \text{ m}$ față de cota +0,00 m.

Subsolul se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superioare.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere și următoarele:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului $\times 100$, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 din RGU.

În cazul prezentului regulament:

U.T.R. – Zona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă

P.O.T. max = 50% și C.U.T. max = 3.

P.O.T. - ul se completează cu C.U.T. - ul, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Modul de amplasare a construcțiilor poate fi în regim izolat sau cuplat.

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

4.5.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din Anexa 2 din PUG Timișoara și normativul P132-93.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Caile de comunicație pot beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinația construcțiilor adiacente și numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

În cazul prezentului P.U.Z., s-a prevăzut o zonă generală de accese, alei, parcuri și platforme. Astfel, parcarele autoturismelor vor avea loc liber pe amplasament în funcție de necesități.

4.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spații verzi în procent minim de 20% din suprafața totală de implementare a proiectului.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în : plantări de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, parter floral, gazon.

4.5.3. Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicată, împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici și plase de sarmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maxim 2,00 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30-0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Stalpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m.

Pe limitele laterale, se recomandă realizarea aceluși tip de împrejmuire transparentă.

În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

4.5.5. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale urmând a fi evacuate periodic prin colectarea lor de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat. Zona de depozitare a gunoierului menajer se va depozita la minim 15 m față de limitele de proprietate din vecinătate (vest, sud și est).

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

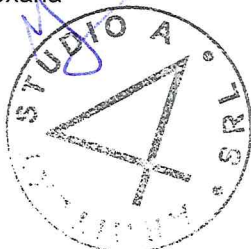
Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând a fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma în urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în bază de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arh. Căpraru Roxana

15



Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian-Florin

