



P L A N U R B A N I S T I C Z O N A L

**P.U.Z. – CONSTRUIRE 2 CLĂDIRI BIROURI
ÎN REGIM P+3E, ÎMPREJMUIRE ȘI
ACCES AUTO;
ALIPIRE PARCELĂ**

**BULEVARDUL INDUSTRIEI
CF 424379, CF 424381**



A C TECTURA

RO 300092 Timișoara str. Dr. Gheorghe Marinescu nr.1, apt.9 mobil:+4 0728 947 733 fax:+4 0256 435 716 e-mail: office@actectura.ro J 35/54/2004 C.I.F. RO 16039449

Beneficiar
Amplasament
P r o i e c t

SC SSI SCHAFER SRL
Bulevardul Industriiei
n r 90 / 2011



01. FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI : P.U.Z. – Construire 2 clădiri
birouri în regim P+3E,
împrejmuire și acces auto;
alipire parcelă

NUMĂR PROIECT : 90/2011

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : S.C. SSI SCHAFER S.R.L.

AMPLASAMENT : BULEVARDUL INDUSTRIEI FN
TIMIȘOARA
C.F.424379 nr.cad.50512
C.F.424381 nr.cad.50511

PROIECTANT ARHITECTURĂ: S.C. AC TECTURA S.R.L.
RO-300092,
Str. Dr. Gheorghe Marinescu,
Nr.1, Ap. 9
J35/54/2004, RO16039449

02. COLECTIV DE ELABORARE

■ ARHITECTURĂ

ȘEF PROIECT : ARHITECT MIRCEA CRĂCULEAC

PROIECTANT : ARHITECT NENAD LUCHIN

DESENAT : ARHITECT NENAD LUCHIN

■ STUDIU GEOTEHNIC

ÎNTOCMIT : S.C. B&P PROJECT S.R.L.

■ MĂSURATORI TOPO

ÎNTOCMIT : INGINER LIVIU SICOE

03. BORDEROU

■ PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Stadiul actual al dezvoltării
- 1.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

- 5. Anexe** Extras C.F. nr. 424379; 424381.
Certificat de Urbanism nr. 4943 / 12.11.2010

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

■ PIESE DESENAȚE

1. Încadrare în localitate	0.0
2. Situația existentă	1.0
3. Reglementări urbanistice – zonificare – situația propusă	2.1
4. Reglementări urbanistice – zonificare - propunere mobilare	2.2
5. Reglementări - echipare edilitară	3.0
6. Proprietatea asupra terenurilor	4.0

04. MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Construire 2 clădiri birouri în regim P+3E, împrejmuire și acces auto; alipire parcelă
- Beneficiar : S.C. SSI SCHAFER S.R.L.
- Amplasament: Timisoara, str. Bv Industriei, nr. Fn C.F. nr.424379, C.F. nr.424381
- Număr proiect: 90 / 2011-03-21
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.
- Data elaborării: Februarie 2011

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul pentru care se întocmește **PLANUL URBANISTIC ZONAL** reprezintă realizarea unui ansamblu de 2 clădiri de birouri pe o suprafața de 5.000,00 mp amplasat în Bulevardul Industrie, Timisoara, județul Timiș.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, pentru realizarea a două cladiri de birouri P+3E, față de propunerile și recomandările din Planul Urbanistic General al Timișoarei.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului
- modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor

1.3. Surse documentare

Baza topografică folosită este formată din planuri scara 1:2000 și 1:1000 reactualizate în anul 2006.

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.Timișoara.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor documente:

Beneficiar
Amplasament
P r o i e c t

SC SSI SCHAFER SRL
Bulevardul Industriei
n r 90 / 2011

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Studiul de oportunitate aprobat conform Avizului de Oportunitate nr.07/21.10.2010
- Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului
- suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de sud est a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General, si are în prezent utilizare industrială.

Zona studiată în cadrul P.U.Z., în prezent zonă industrială, este cuprinsă între: Bulevardul Industriei (inelul IV) la nord-vest, strada Siemens nord-est, o platformă industrială la sud și teren viran la nord.

2.2. Încadrarea în localitate(Pl. 0.0)

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, la est de sensul giratoriu de pe Calea Buziașului, într-o zonă preponderent industrială.

2.3. Vecinătăți si limite

Zona studiată, Conform Studiului de Oportunitate aprobat conform Avizului de Oportunitate nr.07/21.10.2010, este delimitată astfel:

- la Nord: zonă industrială neconstruită
- la Vest: Bv. Industriei până la intersectia cu str. Siemens
- la Sud: terenuri reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- la Est: str. Siemens

Terenul studiat si reglementat prin prezenta documentatie este situat pe Bv.Industriei, în mijlocul zonei sus mentionate:

- la Nord: zonă industrială neconstruită
- la Vest: Bv. Industriei
- la Sud: zonă industrială neconstruită
- la Est: str. Siemens

Distante față de clădirile învecinate

- la sud 21,34m față de hală productie parter
- la sud est 33,15m față de hală SC Continental Birouri

2.4.Situatia juridică a terenului

Date de identificare C.F.

- terenul studiat are suprafată de 5000,00 mp
- Carte Funciară Nr. 424379 (provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr.201000)
- Nr. Topografic: 50512

-Carte Funciara Nr. 424381 (provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr.200999)
-Nr. Topografic: 50511

2.5. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea sud estică a municipiului Timișoara, în zona calea Buziasului, o zonă preponderent industrială. Terenul este liber de construcții și plantatii de orice fel.

Caracteristici ale reliefului zonei

Din punct de vedere morfologic, zona studiată, se încadrează în cîmpia joasă a râurilor Timiș-Bega, în intravilanul Municipiului Timișoara.

Caracteristici climatice ale zonei

Clima este temperată, moderat continentală cu influențe mediteraneene și oceanice.

- temperatura medie anuală este între 10° și 11°C.
- media temperaturii lunii ianuarie este între 0° și -1°C
- media temperaturii lunii iulie între 20° și 21°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale (t. max > 30 gr. C) 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Vânt, direcții predominante:

- Nord-Sud: 16%
- Est-Vest: 13%

Precipitațiile:

- media anuală a precipitațiilor are valori între 600 și 700 mm
- media lunară maximă 70-80 mm (iunie)
- numărul zilelor cu precipitații 120 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- numărul zilelor cu brumă 25 zile/an

Solul și subsolul

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la monentul prezent liber de construcții, destinația anterioară a terenului fiind industrială.

Stratul geologic din zona studiată este format dintr-o succesiune de straturi aluvionale de argile, nisipuri și pietrișuri pe fundament cristalin.

Sub aspect geologic, datorită faptului că localitățile se găsesc situate în cea mai mare parte pe terase, stratificația terenului pe adâncimea cît interesează din punct de vedere geotehnic este reprezentată de pământuri argiloase neogene care prezintă în partea superioară pe adâncimi pîna la 3 - 6m un grad avansat de alterare.

Acestea permit fundarea directă a construcțiilor de medie importanță la adâncimi de 1-1,5m cu presiuni convenționale de calcul de ordinul a 150 -180 kPa.

Din punct de vedere seismic întreg situl este situat în zona D cu $a_g = 0,16g$ și $T_c = 0,7$ sec în conformitate cu normativul P100-1/2006.

2.6. Circulația

Terenul considerat în cadrul Planului Urbanistic Zonal, este cuprins între Bulevardul Industrii (inelul IV) la nord-vest, strada Siemens nord-est, o platformă industrială la sud și teren viran la nord.

În prezent accesul pe sit (în incintă) se face din Bulevardul Industrii.

2.7. Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. SSI SCHAEFER S.R.L, conform C.F.nr.424379, (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 201000) și C.F.nr.424381, (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 200999).

Suprafața de 5.000,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită din 2 terenuri industriale, neavând în prezent nicio construcție. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

2.8. Echiparea edilitară

• Alimentarea cu apă și canalizare menajeră

În prezent pe terenul analizat nu există instalații de alimentare cu apă.

Conform avizului de amplasament favorabil, (cu condiții) emis de S.C. Aquatim S.A, există rețele de apă și canalizare pe Bulevardul Industrii.

• Alimentarea cu energie termică

Teritoriul analizat nu este echipat cu o rețea de alimentare cu căldură conform avizului de amplasament favorabil, emis de S.C. COLTERM S.A.

• Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de amplasament favorabil, (cu condiții) eliberat de S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A. există rețele de alimentare cu gaze naturale medie presiune pe Bulevardul Industrii.

• Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului de amplasament favorabil (cu condiții) emis de S.C. Enel Distribuție Banat S.A, în zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție și clădirea poate fi racordată la rețeaua existentă.

Conform avizului de amplasament favorabil, emis de S.C. Romtelecom S.A. în zona analizată regia nu are amplasate rețele de cabluri precum și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările care vor fi efectuate în cadrul proiectului.

• Transportul în comun

Conform avizului de amplasament favorabil, emis de R.A.T.T., pe amplasament regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelilor de utilități existente.

• Disfuncționalități

Realizarea obiectivului, este determinată de dezvoltarea echipării edilitare și a căilor de acces în zonă.

2.9. Probleme de mediu – protecția mediului

Impactul asupra mediului conform HOT. nr: 1.076 din 8 iul. 2004

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform anexa 1

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:
 - a) Planul urbanistic zonal se referă la realizarea unui ansamblu de 2 clădiri de birouri. Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea altor activități cu caracter industrial.
 - b) Programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.
 - c) P.U.Z.-ul nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă la construirea unui ansamblu de 2 clădiri de birouri, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară, care dispune de servicii centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă.
 - d) Prin realizare, P.U.Z.-ul nu pune probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzător unei zone cu funcțiuni de birouri.
 - e) Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc)
2. Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren cu un potențial redus, din sud estul orașului Timișoara, care va asigura extinderea rețelelor de utilități și în același timp prevede și realizarea unor zone verzi.
 - a) Pe parcursul execuției lucrărilor impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construire specifice –zgomot, praf, datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează clădirea.
 - b) Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului.
 - c) Implementarea proiectului nu prezintă efecte transfrontiere.
 - d) Lucrările de execuție nu prezintă riscuri pentru mediu sau sănătatea umană cu condiția să se țină cont de măsurile de protecție a muncii pentru evitarea accidentelor de pe șantier.
 - e) Efectele activităților de construire vor fi limitate la parcelele direct învecinate și vor avea durată și intensitate redusă.
 - f,g) Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejată.

Impactul asupra mediului este descris în detaliu la punctul 3.7 al memoriului.

Relația cadru natural-cadru construit

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zonă limitrofă sunt provocați de circulația rutieră și de zona industrială din vecinătatea estică.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Dezvoltarea obiectivului, 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.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

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.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, zona studiată are funcțiune preponderent industrială, cu funcțiuni complementare de servicii și comerț.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. În principal pentru zona studiată este stabilită categoria funcțională - zonă preponderent industrială, așa cum atestă documentațiile menționate la punctul 2.1.

În urma solicițării proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unui complex de două clădiri de birouri în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela.

Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului care astăzi este o zonă industrială neomogenă, în viitor putându-se dezvolta întreaga zonă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, și este zonă industrială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantatii înalte, masive, care să pună problema mentinerii acestora.

Planul Urbanistic Zonal pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală, panta maximă între extremele nord-vest și sud-est este de 1,5‰.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct , începând de la adâncimea minimă de 1,00 (0,90)m fata de nivelul actual al terenului.
- Apa subterană are $NH_{max} = 2,00m$; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuiesc măsuri speciale de hidroizolare.

În aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent de spatii verzi conform cu legislatia în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de 5.000,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și este delimitat de Bulevardul Industrii (inelul IV) la nord-vest, strada Siemens nord-est, o platforma industrială la sud și teren viran la nord.

În prezent străzile din zonă sunt în stare bună, fiind asfaltate. Accesul pe teren se face direct de pe Bulevardul Industrii si strada Siemens.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului obiectiv, se propune amenajarea a 2 accese auto, de pe fiecare stradă la care terenul are deschidere.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare viitoare si bazine de retentie.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

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

Indici urbanistici teren studiat conform Aviz Prealabil de Oportunitate nr 07/21.10.2010:

ZONĂ MIXTĂ – industrie, servicii, comert

-POT max. 40%

-CUT max. 1,6

-spatiu verde conform legislatiei în vigoare

Elemente de temă:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu proprietarul terenului ce compune situl analizat, prevede realizarea a două clădiri de birouri în regim P+3E.

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă. Organizarea circulației în interiorul pteului studiat s-a realizat ținând seama de zonificare, de implantarea propusă și amenajarea acceselor pentru circulația propusă.

Funcțiunea propusă: zonă mixtă, industrie, servicii, comert

Suprafata de teren studiată va fi zonificată astfel:

-zona de implantare a constructiei – clădire de locuinte cu functiuni complementare la parter

-zona de acces auto, pietonal si de parcaj auto

-zona de spatii verzi

Bilanț teritorial la nivel de parcelă propus:

Suprafață parcelă	5000,00mp - 100,00%
Suprafață cedată pt drumuri	197,00mp - 3,90%
Suprafață clădiri propuse	1335,00mp - 26,70%
Suprafață dalată	2137,00mp - 42,70%
Suprafață zonă verde	585,00mp - 11,70%
Suprafață parcuri înierbate	746,00mp - 15,00%

Se va asigura procentul minim de spatii verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv min 2mp/locuitor.

Indici urbanistici propusi:

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

- procent de ocupare a terenului POT 26,70%
- coeficient de utilizare a terenului CUT 1,06

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Zona studiată în cadrul P.U.Z. prezintă în momentul de față construcții în regim maxim de P, P+2E. Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit la P+3E, funcție de:

-necesități funcționale: rezultate din datele de temă

-necesități compoziționale: prin marcarea unor puncte de interes

Construcțiile vor avea înălțimea maximă la cornisă coordonată cu retragerea față de limitele laterale astfel încât să existe raportul de H/2 la retragerile laterale.

Regimul de aliniere al construcțiilor:

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializată de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 2.1-2.2 și a fost determinat în funcție de :- profilul transversal caracteristic al străzii interioare propuse.

Astfel, aliniamentul propus pentru construcții este la 11.00m de la limita domeniului privat pentru Bulevardul Industriei și 6m pentru strada Siemens.

Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, și parcuri după caz.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536/1997 al ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală și a necesarului de parcare.

Reglementări – configurare spațială

Prezenta documentatie studiază cvartalul cuprins între Bulevardul Industriei (Inel IV) până la intersectia cu strada Siemens, stabilind unele principii de urbanizare cu caracter de recomandare.

Terenul situat pe Bulevardul Industriei reprezintă obiectul întocmirii prezentei documentatii si reprezintă terenul reglementat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Situatia existentă:

În prezent pe Bulevardul Industriei există o conductă de apă din OL cu Dn 300 mm si o retea de canlizare cu Dn 400 mm din beton.

Situatia propusă:

Pentru satisfacerea nevoilor de apă a imobilelor de birouri se impune realizarea unei retele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivelor cât si pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se va realiza de la rețeaua publică de distributie a orasului Timisoara, de pe Bulevardul Industriei.

Pentru alimentarea cu apă a celor 2 clădiri de birouri în regim P+3E, se necesită o extindere a rețelei de apă existentă Dn 300 mm, de pe Bv. Industriei, printr-o conductă din PE-HD, PN 10, PE-80, De 355x32,2 mm, în lungime de 95 m. Pe conducta prevăzută se va monta un hidrant de incendiu exterior cu Dn 150 mm.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă a obiectivului se impune realizarea unui bransament de apă din PE-HD, PN 10, PE-80, De 63x5,8 mm în lungime de 3,5 m. Pozitionarea căminelor de apometru CA, se va urmări pe planul de situatie conform – plansei nr 01-ED si se va amplasa la 1 m de limita de proprietate. Fiecare clădire va fi prevăzută cu câte un cămin de apometru CA1 si respectiv CA2. Căminul CA va fi echipat cu un apometru Dn 30 mm pentru contorizarea cantității de apă consumate.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de înghet conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obtine definitiv cu solutia alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului, precum si avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Extinderea rețelei de apă se va face conform avizului regiei.

În prezentul P.U.Z se propune alimentarea cu apă a:

-2 imobile cu 50 de angajati

-normă de consum: 30l/om/zi – pentru servicii, conform SR 1343-1/06

Debite de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar si gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

Q.zi.med. = 1,83 mc / zi = 0,02 l / sec.

Q.zi.max. = 2,38 mc / zi = 0,03 l / sec.

Q.h.max. = 6,66 mc / zi = 0,1 l / sec.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu:

$$Q_{ri} = \frac{V_{inc}}{24 \times T_{ri}} - \text{conform STAS 1343-1/06}$$

$$V_{inc} = 3,6 \times n \times Q_{ie} \times T_{ie} = 3,6 \times 1 \times 5 \times 3 = 54 \text{ mc}$$

$$T_{ri} = 24 \text{ h}, \quad Q_{ri} = \frac{54}{3600 \times 24} = 0,62 \text{ l/s}$$

Debitul de incendiu pentru hidrantii exteriori se va asigura de la rețeaua de apă existentă de pe Bv. Industriei.

Bransamentul de apă se propune din PE-HD, PN 10, PE 80, De 63x5,8 mm, având o lungime de cca. 3,5 m.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la conducta de apă existentă de pe Bv. Industriei cu Dn 300 mm din OL prin intermediul unei extinderi de rețea de apă din PE-HD, PN 10, PE 80, De 355x32,2 mm, în lungime de 95 m.

Canalizarea apelor menajere (conf.SR1846–:2006) si apelor pluviale (conf.SR1846–2:2007)

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv si preaplinul din bazinul de retenție, se vor evacua prin intermediul unui racord la canal CR, la extinderea de canal propusă cu De 400 mm.

Racordul la canal este din tuburi de PVC, SN4, De 250x6,1 mm, în lungime de 2,5 m.

Canalizarea menajeră din incintă este din tuburi PVC, SN4, De 200 mm în lungime de 73 m si este prevăzută cu 3 cămine de vizitare.

Debite de apă menajere evacuate la canalizare, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{uz.zi.med} = Q_{zi.med} = 1,83 \text{ mc} / z_i = 0,02 \text{ l / sec.}$$

$$Q_{uz.zi.max} = Q_{zi.max} = 2,38 \text{ mc} / z_i = 0,03 \text{ l / sec.}$$

$$Q_{uz.h.max} = Q_{h.max} = 6,66 \text{ mc} / z_i = 0,1 \text{ l / sec.}$$

Pentru canalizarea celor două clădiri se necesită o extindere a canalului existent Dn 400 mm, de pe Bv. Industriei, cu un canal din tuburi PVC, SN4, De 400x9,8 mm, în lungime de 82 m.

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv si preaplinul din bazinul de retenție se vor evacua prin intermediul unui racord la canal CR, la extinderea de canal propusă cu De 400 mm.

Racordul la canal este din tuburi de PVC, SN4, De 250x6,1 mm, în lungime de 2,5m.

Canalizarea menajeră din incintă este din tuburi PVC, SN4, De 200 mm în lungime de 73m si este prevăzută cu 3 cămine de vizitare.

Canalizarea pluvială din incintă este din tuburi PVC, SN4, De 200 si 250 mm în lungime de 299 m si este prevăzută cu 13 cămine de vizitare. Apele de ploaie din incintă sunt trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi tip ACO având $Q=30 \text{ l / sec.}$ Apele conventional curate sunt înmagazinate într-un bazin de retenție cu capacitate de 21mc.

Debitul meteoric căzut pe suprafața obiectivului este:

Beneficiar
Amplasament
P r o i e c t

SC SSI SCHAFFER SRL
Bulevardul Industriei
n r 90 / 2011

$$Q_p = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0,5 \times 0,57 \times 99 = 22,57 \text{ l / sec.}$$

Debitul evacuat din bazinul de retenție prin conducta de preaplin la canalizarea Municipiului Timișoara este de:

$$Q = m \times S_{iarba} \times \varphi_{iarba} \times i = 0,8 \times 0,5 \times 0,05 \times 99 = 1,98 \text{ l / sec.}$$

Acest debit a fost calculat ca și cum toată suprafața obiectivului ar fi înierbată.

Poziționarea căminului de racord se va urmări pe planul de situație – planșa nr. 01-ED și se va amplasa la 1 m de limita de proprietate.

Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autospălare.

Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15cm iar lateral de 20cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta=0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etansare absolută a rețelei realizate.

Pentru realizarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare la o distanță maximă de 60m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5m și H=2,0m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

Alimentarea cu căldură

Se prevede pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrală termică proprie, având combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de la rețeaua de distribuție a orasului.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la această stație se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă. Se prevăd bransamente pentru fiecare imobil în parte.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de tip industrial.

Pentru alimentarea acestor consumatori se propune montarea de POSTURI TRAFU și realizarea racordurilor de 20kV din linia de 20kV existentă în zonă sau altă sursă.

Beneficiarul va comanda la S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. studiu de fezabilitate pentru alimentarea cu energie electrică a zonei.

De la posturile TRAFU vor pleca rețele stradale de la care se vor realiza branșamente individuale la obiective.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețele de telefonie a S.C. ROMTELECOM S.A. pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta sau la rețelele altor furnizori de servicii similare.

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

3.7. Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

Documentația se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta un complex de două clădiri de birouri cu regim P+3E, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa. Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu caracter industrial, sau obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă la construcția de clădiri de birouri, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară și care dispun de servicii centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă, impactul fiind nesemnificativ.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelilor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 07/21.10.2010, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr.4943 din 12.11.2010, eliberat în baza acestuia.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

Relația cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează

sănătatea si creează disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Aria studiată în cadrul documentatiei este situată în partea de sud est a orasului Timisoara, pe Bulevardul Industrii.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicatii referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea înserării de spatii verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spatii verzi conform cu legislatia în vigoare.

Măsuri de protectie a mediului pentru perioada de executie

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare si construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

- se vor verifica, si daca va fi cazul, se vor goli canalele si conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltratiilor în sol de substante lichide si contaminarea pânzei freatică
- deseurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Municipiului Timisoara, către agenti economici autorizati, contractati în acest scop

Aerul

- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în conditii meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torentiale
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”
- deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor

Solul

- se va evita contaminarea solului cu deseuri de constructii si demolari
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de demolare
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deseurilor din constructii si demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafată impermeabilizată si acoperită în vederea evitării levigării continutului în caz de precipitatii.

Managementul deseurilor

Se va întocmi, pentru faza PAC, planul de eliminare de deseuri din constructii si demolări, conform cerintelor de protectie a mediului si se vor respecta conditiile din avizul PMT pentru gestionarea deseurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substantelor toxice si periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deseuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fractii separate de beton, cărămizi, tigle sau contaminate cu substante periculoase
- 17 02 04* sticla, materiale plastice sau lemn cu continut de sau contaminate cu substante periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu continut de gudron de huilă
- 17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substante periculoase
- 17 05 03* pamant si pietre cu continut de substante periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu continut de substante periculoase
- 17 09 03* alte deseuri de la constructii si demolări (inclusiv amestecuri de deseuri) cu continut de substante periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de santier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipienti în timpul manipulării (stocării) si al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deeurilor din containere în caz de precipitații
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise si securizate

Protectia calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, precum si actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protectia calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite în timpul construcției si operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile rutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă si stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Prorectia solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fractiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare si evacuare a poluării solului si subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate si proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea si/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.8.Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Regimul juridic

Beneficiar
Amplasament
P r o i e c t

SC SSI SCHAFFER SRL
Bulevardul Industriiei
n r 90 / 2011



În planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Situația actuală arată astfel :

Beneficiar	C.F. Nr.	Suprafața mp	Descriere
S.C. SSI SCHAEFER S.R.L.	424379; 424381	5000,00 mp	teren neconstruit

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt necesare schimburi de teren: **134,00 mp intră în proprietatea administrației locale.** Cei 370,00 mp destinați realizării drumului și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarului, în proprietatea publică a statului.

4.Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru 2 clădiri de birouri s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Certificatul de urbanism care va fi eliberat va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Întocmit: arh. Nenad Luchin



Volumul II

**R E G U L A M E N T L O C A L D E
U R B A N I S M**

**FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire 2 clădiri birouri în
regim P+3E, împrejmuire și acces
auto; alipire parcelă**

Volumul II **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Amplasament : **Timișoara, Bulevardul Industriei**

Beneficiari : **S.C. SSI SCHAFFER S.R.L.**

Proiect nr.: **90/2010**

Proiectant de specialitate: **S.C. AC TECTURA S.R.L.**

Proiectant: URBANISM **arhitect Crăculeac Mircea
arhitect Nenad Luchin**



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Construire 2 clădiri birouri în regim P+3E, împrejmuire și acces auto; alipire parcelă

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru **Construire 2 clădiri birouri în regim P+3E, împrejmuire și acces auto; alipire parcelă** cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 5000,00 mp, având nr. cadastral 50512, respectiv 50511, situat în intravilanul municipiului Timisoara, pe Bulevardul Industriei.

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

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal-complex cu două clădiri de birouri stau în principal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată
 - Legea 10/1995 privind calitatea în constructii, republicată
 - Legea 137/1995 privind protectia mediului, republicată
 - Codul Civil
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind modul de viata al populatiei
 - Regulaamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
 - Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: C.F.424379, nr.top.50512 și C.F.424381, nr.top.50511.

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr.07/21.10.2010.

Zonifierea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în plansa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3.Domeniul de aplicare

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

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu detine fond construit și nici patrimoniu natural.

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

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

2.1.Protectia față de poluare și alte riscuri

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

2.2.Asigurarea echipării edilitare

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

2.3.Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării comparibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

2.4.Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească 40% și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească 1,6.

3.Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

3.1.Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

3.2.Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul propus pentru construcții este la 11.00 m de la limita domeniului privat pentru Bv. Industrii și 6 m pentru strada Siemens.

3.3.Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Clădirile se vor amplasa la 16,50 m de la limita de proprietate, la 11,00 față de Bulevardul Industrii (aliniament existent) și la 6m față de strada Siemens. Retragerile laterale vor fi la o distanță de 6 m.

3.4.Amplasarea față de punctele cardinale

Pentru birourile tip open-space se va evita iluminatul natural direct.

3.5.Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1.Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.

Accesul pe teren se face direct de pe Bv. Industrii, respectiv strada Siemens.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a astisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protecției civile.

Se prevde un acces auto pentru public si personal.

4.2.Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme si drumuri, care trebuie să includă si gabaritele acestora.

5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1.Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare si de energie electrică sau în cazul realizării de solutii de echipare în sistem individual, în care

beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

5.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

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

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

5.4. Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin bransarea la rețeaua de serviciu, de pe Bulevardul Industriei.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, bransament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și bransament furnizat de S.C. Aquatim S.A.

5.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrală proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană.

5.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

5.7. Alimentarea cu energie electrică

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

5.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente pe Bulevardul Industriei. Dotarea zonei se va realiza de S.C. ROMTELECOM S.A., în baza proiectului elaborat de acesta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

La proiectare si executie se respectă prevederile tuturor normativelor si legislatia în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

6.1.Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

6.2.Înălțimea constructiilor

Regimul de înălțime general impus imobilului este de maxim P+3E.

6.3.Aspectul exterior al constructiilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Sunt interzise imitatiile de materiale.

Constructiile, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

6.4.Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 40% din suprafata totală a terenului.

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spatii verzi si împrejurimi

7.1.Parcaje

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare si conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate.

Construcțiile pentru birouri vor asigura în interiorul parcelei minim cîte un loc de parcare pentru fiecare angajat în parte, iar la suma totală se adaugă 15%.

Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului, suprafata parcajelor de la nivelul solului va fi înierbată.

Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a constructiilor destinate garajelor individuale.

7.2.Suprafata spatiilor verzi si plantate

Suprafata spatiilor verzi conform cu legislatia în vigoare, s-a stabilit prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr,07/21.10.2010.

Este obligatorie amenajarea si plantarea zonei destinate spatiului verde si plantarea a cel puțin 3 arbori de talie înaltă și 5 de talie medie.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Parcajele înierbate pot fi cuantificate în procentul spatiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

7.3.Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate pînă la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri de gard viu de înălțime max.1.20 m.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Caracteristici

Zona mixtă, industrie, servicii, comert, studiată în prezentul Plan Urbanistic Zonal va cuprinde un complex de două clădiri de birouri cu regim de înălțime P+3E.

Reglementări

CertIFICATELE de Urbanism și Autorizația de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

1.Obiective si modalități de operare

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

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2.Utilizări functionale

2.1.Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă pentru zonă este cea mixtă – servicii, birouri, comert.

2.2.Utilizări permise

- construirea de clădiri de birouri

2.3.Utilizări permise cu conditii

- realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu maximum zece angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros

2.3.Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deseuri
- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de birouri

2.4.Interdicții temporare

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

1.Bilant teritorial zona studiată

Pentru teritoriul studiat conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.07/21.10.2010, se recomandă o funcțiune de zonă mixtă cu:

- POT maxim 40%
- CUT maxim 1,6
- regim maxim de înălțime P+3E
- spatiu verde conform cu legislatia în vigoare

REGLEMENTĂRI - CONSTRUIRE 2 CLĂDIRI DE BIROURI ÎN REGIM P+3E, ÎMPREJMUIRE SI ACCES AUTO; ALIPIRE PARCELĂ

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă : birouri, servicii

Funcții interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care prin activitățile lor stânenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi.

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu o înălțime de P+3E cu înălțimea maximă a cornișei cel mult egală cu retragerea față de limitele laterale înmulțită cu 2.

Regim de aliniere

Aliniamentul propus pentru construcții este la 11.00 m de la limita domeniului privat pentru Bv. Industriei și 6 m pentru strada Siemens.

Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei, subteran sau suprateran. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă din tei



-plantații de protecție salcâm, conifere, forziția

Indicatori de utilizare a terenului

POT = 40% ; CUT = 1,6

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arhitect Nenad Luchin