

-PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE
INALTIME PARTER (STRIP MALL),AMENAJARE
PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER,
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL

*Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu(vechi Dr. Iosif Bulbuca),
CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2,
(CF vechi nr. 148926)*

Proiect P/08/2018

Beneficiari: GEORGESCU CRISTIAN ION si
GEORGESCU MATEI CRISTIAN

FOAIE DE CAPAT

**PROIECT: PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL
CU REGIM DE INALTIME PARTER (STRIP
MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI,
ORGANIZARE SANTIER,
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

AMPLASAMENT : *Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu(vechi Dr.
Iosif Bulbuca), CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/
2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)*

BENEFICIARI: GEORGESCU CRISTIAN ION si
GEORGESCU MATEI CRISTIAN

FAZA: PUZ

PROIECTANT : Falnită Carmen Iuliana B.I.A.
Str. Progresul, nr.51, Timișoara

NR. PROIECT P/08/2018

SUPRAFATA 11460mp.

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

**Falnită Carmen Iuliana B.I.A.
Timișoara,
str.Progresului,nr.51
arh.-urb. Carmen Falniță
Tel.0723524005**

RETELE EDILITARE:

**SC Ramsi- Proinstal SRL-D
strada Maresal C-tin
Prezan,nr.67,scB.,apt.9
Timisoara
ing. Rafael Ciocani
Tel. 0744392501**

TOPOGRAF:

**P.F.A. BALC RARES DINU
Timisoara,Seria TM,Nr.146
Tel.0726024481**

DRUMURI :

**S.C. D.P.A.C.
PROIECTCONSULT SRL,
Timișoara;
str. Electronicii, nr. 26,cam.2
bloc C15, ap. 18, jud. Timiș;
Tel 0727531932
ing. Victor Rill**

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1586 din 17.04.2018 prelungit 2020
EXTRAS C.F.nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2,
(CF vechi nr. 148926)

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei.
Obiective.

2. Stadiul actual al dezvoltării.

Incadrare în oraș/în zonă.
Evoluția zonei
Elemente ale cadrului natural.
Circulația.
Ocuparea terenului.
Echiparea edilitară.
Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

Prevederi ale PUG.
Modernizarea circulației.
Zonificare funcțională.
Mod de utilizare a terenului.
Configurație spațială.
Rețele edilitare.
Obiective de utilitate publică.

4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01. PLAN INCADRARE	SC. 1: 5 000
02. SITUAȚIA EXISTENTĂ –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
03. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 500
04. PLAN ANSAMBLU ZONA STUDIATA	SC. 1: 1000
05. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:500
06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 500
07. VOLUMETRII	
01E. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1: 500

Proiect: PUZ- CONSTRUIRE CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE
INALTIME PARTER (STRIP MALL), AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI,
ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL
Beneficiar: Gerogescu Matei Cristian, Georgescu Cristian Ion
Amplasament : Municipiul Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu,

MEMORIU JUSTIFICATIV MEMORIU TEHNIC

1.1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**PROIECT: PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL
CU REGIM DE INALTIME PARTER (STRIP
MALL),AMENAJARE PARCARE,
SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER,
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

AMPLASAMENT : *Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu
(vechi Dr. Iosif Bulbuca),
CF nr. 424725, (CF vechi nr. 148926)
nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2,*

BENEFICIARI: *Georgescu Matei Cristian si
Georgescu Cristian Ion*

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT : **Falnita Carmen Iuliana B.I.A.
Str. Progresului, nr.51, Timișoara**

NR. PROIECT **P/08/2018**

SUPRAFATA **11460mp.**

1.2. OBIECTIVE:

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Georgescu Matei Cristian si Georgescu Cristian Ion pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de 11460mp. conform CF nr. 424725, aflată în proprietatea acestora,

masurați cu funcțiunea de ansamblu comercial, tip strip mall, de tip comerț nealimentar, comerț de tip (Jysk, CCC, Pepco, C&A, etc.)

Suprafața de teren se găsește în intravilanul Timisoarei și este identificată prin C.F. nr.424725 Timisoara, nr. topo 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)

Amplasamentul are deschidere pe două artere majore de circulație din intravilanul orașului Timisoara, respectiv la b-dul Liviu Rebreanu și pe calea Stan Vidrighin, fara număr postal, identificat prin CF 424725 Timisoara.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

Intocmirea prezentei documentații este necesară pentru elaborarea PUZ conform

Certificatului de Urbanism nr. 1586 din 17.04.2018 deoarece prin PUZ aprobat prin HCL nr. 165/2006 este instituită interdicție temporară de construire conform reglementărilor RLU aferente PUG Timisoara până la reglementarea unui PUZ pentru stabilirea precisă a funcțiunii, a amplasării față de aliniament, în interiorul parcelei, a regimului de înălțime și a indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,
- PUZ - Clădiri de birouri, servicii, locuire aprobat prin HCL 503 /2008
- PUD - Alithea HCL 371/28.09.2010 -Centru Crestin,cu birouri si spatii cazare
- Planului Urbanistic Zonal "Zonă servicii și depozitare" Bd. Iosif Bulbuca, Timișoara (Lidl) aprobat prin HCL 165/18.04.2006
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA,SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA
- Noul PUG al Municipiului Timisoara in curs de finalizare
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali
- PUD - Clădire de locuințe colective și servicii la parter aprobat prin HCL nr. 377/2008
- OMS 119/2014 Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HCL nr. 62/2016- privind spațiile verzi din Municipiul Timisoara
- Legea 350/2001 actualizată cu Ordinul nr. 2701/2010 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

Odată cu întocmirea prezentei documentații au fost elaborate

1.3.1.Studiile de fundamentare

(1) Analitice

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrările de actualizare topografică din teren, suprapunerile pe planurile vechi SARMES,
- Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic
- Deoarece tema de proiectare și propunerea de mobilare se încadrează în reglementările noului PUG Timisoara și anume în **Et-Zonă de activități economice cu caracter terțiar**, iar propunerea respectă retragerile conform *Codului Civil* și conform *OMS 119/2014 - Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* **nu sunt** necesare alte studii de fundamentare în afara celor deja întocmite

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

INCADRAREA ÎN ORAS/ÎN ZONĂ

Terenul are formă rectangulară și cuprinde o parcelă cu două fronturi de 69,28m și de 71,25m iar suprafața conform CF ului este de 11460mp.

Pe teren nu există construcții.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord există teren domeniul public al Primăriei Municipiului Timisoara, strada nouă, adiacent parcelei pe latura de lungime 119,87m.
- La sud teren proprietate privată **supermarket**
- La est Calea Ștan Vidrișchin, pe latura de 71,25m
- La vest b-dul Liviu Rebreanu pe latura de 69,28m. și
- La nord vest teren proprietate privată cu documentație de urbanism PUD aprobat prin HCL nr.377/2008 și autorizație de construire pentru locuințe colective și servicii la parter AC nr. 894/ 6.07.2018

Supermarketul se află la distanță de 3,7 -3,4 m față de limita de latură sudică a terenului proprietatea beneficiarilor, iar construcția galeriei comerciale și amenajarea parcarilor din față se va face cu deschidere pietonală spre zona supermarketului, la distanță de 32,8m față de acesta.

Zona situată la vest se află în construcție cu o locuință colectivă S+P+11E+Er situată la distanță de 18,2m față de limita vestică a terenului beneficiarilor, iar față de ansamblul comercial la 24,2m.

EVOLUTIA ZONEI

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,
- Planului Urbanistic Zonal "Zonă servicii și depozitare" Bd. Iosif Bulbuca, Timișoara (Lidl) aprobat prin HCL 165/18.04.2006
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA
- Noul PUG al Municipiului Timisoara in curs de finalizare
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali precum si de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA documentatia prezenta se incadreaza in OBIECTIVUL STRATEGIC NR. 1 Creșterea competitivității economice și a capacității de inovare prin specializare inteligentă P.1.1. Dezvoltarea unei economii competitive bazată pe creșterea productivității și antreprenoriat

Conform noilor reglementari ale PUG Timisoara terenul se afla in zona

- **Et-Zonă de activități economice cu caracter terțiar**

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala.

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului.

Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

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

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\alpha = 3$, a

spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat 3.4 și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16 g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin :

temperatura aerului:

- media lunară maximă: + 21-22 °C în iulie, august

- media lunară minimă: - 1-2 °C în ianuarie

- maximă absolută: + 40 °C în 16.08.1952

- minimă absolută: - 29,2 °C în 13.02.1935

precipitații:

- media lunară maximă: 70-80mm

- media anuală: 600-700mm

- cantitatea maximă în 24h: 100 mm în 01.06.1915

vântul: direcții predominante: Nord-Sud 16% și Est-Vest 13

CIRCULAȚIA

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat în zona centrală, la două artere majore de circulație, de categoria a II-a, în plină dinamică, având în vedere documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate și în curs de aprobare din zona.

Operațiunile de amenajare și construire a parcelelor din vecinătate cu construcții impunătoare din punct de vedere al înălțimii, amenajarea bulevardelor adiacente parcelei noastre, dorința beneficiarilor pentru realizarea unei clădiri comerciale de tip strip mall, concept ce nu s-a implementat încă în Municipiul Timisoara, care cuprinde marci de renume adunate într-un mall urban, dezvoltat pe un parter înalt. Din analiza situației existente și din studiile urbanistice propuse deja aprobate se pot preciza următoarele :

- pe terenul studiat se dorește conform temei de proiect realizarea unui ansamblu comercial conform dorinței beneficiarilor ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse prin PUZ aprobat prin HCL nr. 165/2006.

OCUPAREA TERENULUI

Terenul este 100% neamenajat.

ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Situația existentă

Zona analizată în P.U.Z. va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de detinatorii de utilități ai Municipiului Timisoara.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Calea Stan Vidrighin.

Pentru deservirea edilitara a constructiilor propuse prin prezenta documentatie, se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la reseaua publica de apa/ canal, cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a orasului,
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic;

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de catre Primaria Municipiului Timisoara, reglementările propuse prin PUG preliminar Municipiul Timisoara și necesitățile beneficiarului, acesta a initiat elaborarea documentatiei *P.U.Z. – CONSTRUIRE CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER (STRIP MALL), AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL* care are ca scop echiparea terenului conform cu obiectul de activitate al acestuia respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia si dorinta beneficiarului documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea functională propusă si anume aceea de *servicii si dotari comerciale*

Conform "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare-Etapa a - 3-a elaborare PUG Timisoara" aprobate prin HCL nr.428/30.7.2013 terenul proprietatea beneficiarilor cuprinde functiunile: **Et**-Zonă de activități economice cu caracter terțiar ,

Strip Mall este locul de langa casa ta unde vei gasi tot ce ai nevoie pentru viata de zi cu zi, unite toate de o atmosfera placuta si oameni inspirati.

Strip Mall este un concept nou adus in Romania, ce reprezinta un mall in aer liber, magazinele fiind dispuse pe un rand cu spatiu de promenada in fata iar pe toata lungimea sa avand locuri de parcare.

Amplasat in mijlocul celei mai puternice zone comerciale Strip Mall este destinatia ideala pentru cumparaturi, distractie, relaxare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Concluziile Studiului geotehnic sunt concretizate in capitolul 5 Concluzii si recomandari si sunt urmatoarele:

- În conformitate cu normativul NP074/2007 intitulat "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" totalul de 10 puncte încadrează lucrarea în Categoria Geotehnică 2 tipul MODERAT.
- Cota de fundare minimă având în vedere regimul propus este de $D_r = -9,00\text{m}$.
- Conform ANEXA A ,Tabelul A2 din Normativul NP 112-2004 intitulat Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directă, valoarea de bază a presiunii convenționale pentru pachetul de pământuri nisipoase situat între cotele $-2,10\text{m}$ - $-10,00\text{m}$ este : $p_{\text{conv.}} = 250,00\text{kN/mp}$.
- Concluzia actualizării studiului topografic :
 - coordonatele STEREO 70 poziționează parcela față de cota convențională a Marii Negre,
 - suprafața din CF nr.424725 Timisoara, nr. topo 8580/1/1/1/2; 8581/2/1/2/2/2; are o suprafață de 11460mp .
- Cele două studii relevă faptul că nu există disfuncționalități în ceea ce privește cele două domenii analitice ci acestea susțin necesitatea dezvoltării și reglementării parcelelor conform dorinței beneficiarului în conformitate cu documentațiile superioare de urbanism

Propunerile enunțate în prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1586 din 17.04.2018 anexat și stau la baza obținerii autorizației de construire din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele auto pe parcele sunt două din fiecare bulevard, respectiv din B-dul Liviu Rebreanu și unul din calea Stan Vidrighin pentru parcare amenajată a galeriei comerciale și un acces secundar din strada nouă propusă la nord.

Accesele auto sunt propuse astfel să nu afecteze rețeaua de iluminat stradal.

Parcarile necesare zonei comerciale sunt în număr de 172 locuri, calcul făcut conform Anexei nr. 2 aferentă RLU noul PUG al Municipiului Timisoara necesarul de parcare estimat pentru funcțiunea de servicii comerciale cu o suprafață de 3500mp . este de $1\text{loc}/25\text{mp}$. Adică deci de 164 locuri necesare pentru funcțiunea de mall plus 8 locuri de parcare pentru cca 40 angajați.

Propunerea de amenajare a accesului se face în conformitate cu prevederile normelor tehnice privind amenajarea intersecțiilor la nivel în localități conf. SR 10144 – 4 "Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare" și conform Buletin tehnic rutier 4/2010 privind reglementările tehnice ale normativului „Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice” – AND 600/2010, constă în principal din:

- ✓ Accesul autoturisme pe amplasament se va face din bv. Liviu Rebreanu și din Calea Stan Vidrighin;
- ✓ În ambele cazuri la ieșire va fi permis doar virajul la dreapta.
- ✓ Accesul secundar va fi din strada situată la nord de parcela proprietatea beneficiarului.
- ✓ Ambele accese se vor amenaja pe o platformă alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică, cu lățimea de 7,00 m. În plan platforma se va racorda prin borduri denivelate de 10x15 cm, la carosabilul străzilor prin raze circulare de 6,00 m.
- ✓ În plan platforma se va racorda prin borduri denivelate de 10x15 cm, la carosabilul străzilor prin raze circulare de 6,00 m.
- ✓ Parcare se va ilumina cu stalpi de iluminat pentru o bună securizare și accesibilitate pe timp de noapte.
- ✓ Se va amenaja un trotuar de 2m pe fațada principală și de 0,7m pe fațada posterioară
- ✓ În profil longitudinal platformele de acces se vor racorda la cota carosabilului existent pe Bulevardul Liviu Rebreanu și pe Calea Stan Vidrighin. Scurgerea apelor se va realiza de pe platformele de acces spre sistemul de colectare a apelor pluviale existent pe Bulevardul Liviu Rebreanu și pe Calea Stan Vidrighin.
- ✓ Sistemizarea circulației se va realiza în conformitate cu normele în vigoare respectându-se sistemizarea existentă de pe Bulevardul Liviu Rebreanu și pe Calea Stan Vidrighin.
- ✓ *Structură rutieră propusă la accesul auto:*
 - 4,0 cm BA 16;
 - 6,0 cm BAD 22,4;
 - 10,0 cm AB 31,5;
 - 30,0 cm balast stabilizat
 - 20,0 cm balast

- *Semnalizarea verticală și orizontală*

Semnalizarea rutieră va respecta normativele în vigoare și SR 1848/1-2011 "Semnalizare rutieră Indicatoare, mijloace de semnalizare rutieră Partea 1: Clasificare, simboluri, amplasare", astfel la accesul în bulevard de pe parcela imobilului se va monta un indicator rutier fig. B2 – "Opre", iar la accesul în parcare subterană indicatorul rutier fig. C17 "Accesul interzis vehiculelor cu înălțimea mai mare de 2,20 m"

Se vor amenaja 189 locuri de parcare la sol, cu dimensiunile minime de 4,50 × 2,30 m parcajului auto, 4 locuri parcare pentru persoanele cu handicap, și câte un spațiu ce va fi dotat cu mobilier necesar parcării bicicletelor.

Calcul locuri de parcare necesare Spații dotări comerciale

În conformitate cu *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane* - Indicativ P. 132-93. și *"Normele locale privind determinarea numărului locurilor de parcare"* – Anexa 2

Necesar locuri de parcare - 1 loc/25mp.

3500,0 mp × 1 loc/25 mp => 164 locuri de parcare

40 angajați - 1 loc/5 angajați => 8 locuri de parcare

Necesar locuri de parcare = 172

Total locuri parcare asigurate = 189

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Având în vedere situația de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentația, dorința beneficiarului documentația stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă de servicii comerciale.

Beneficiarul dorește să construiască o clădire Galerie Comercială, să amenajeze parcare necesară cu accese aferente, să amplaseze un totem informational, să amenajeze spațiile verzi și să organizeze șantierul necesar.

Suprafața propusă la nivelul parterului va fi de 4096,6mp. Construcția propusă are forma paralelipiedică a construcției cu lățimea de 30m iar lungimile variază de la 117,3m latura de sud și 109,1m latura de nord

POT propus = 37%

CUT propus = 0,37

H cornișă construcție = 9,0m.

H propus totem = 15m.

H propus = P înalt

INDICATORI URBANISTICI

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,4

H maxim = S+P înalt

H maxim cornișă = 10m.

H maxim totem = 15m.

Retragerile la nivelul parterului vor fi conform cu alinierea stabilită pe parcela învecinată la N-V, la 6m față de latura de nord a parcelei, la 6m și 5m distanță față de latura de vest cea de la b-dul Liviu Rebreanu și 5m față de latura vecină cu proprietatea privată învecinată la vest, la 6m față de aliniamentul de pe calea Stan Vidrighin și la 28,3m. - 47,4m.

Înălțimea nivelului curent propus este de 5m.

Parterul va fi prevăzut cu spații comerciale, și spații auxiliare (circulații, hol de acces, grupuri sanitare, spații depozitare aferente fiecărei activități comerciale) cu amenajări de spații verzi compacte perimetral în fașile non edificabile dintre aliniament și construcție dar și în interiorul zonei de parcare, în suprafața de 2292mp. adică 20% din suprafața totală a parcelei.

Pentru o bună integrare a clădirii între clădirile de înaltă tehnologie s-a prevăzut ca noua clădire galerie comercială să fie proiectată ca și clădire inteligentă, cu sisteme automatizate de programare a iluminatului interior și exterior, a închiderilor, a sistemelor de protecție.

Accesibilitatea în interiorul clădirii va fi asigurată din zona de promenadă perimetrală pe latura sudică, direct din exterior în interiorul magazinelor, conectate și la zona de circulație interioară.

Zona studiată cuprinde și vecinătățile parcelei, de la b-dul sudului, la strada Cernei și de la b-dul Liviu Rebreanu la strada Cernei.

BILANȚUL TERITORIAL MAXIM MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Zona implantare dotari si servicii comerciale			4584	40
2.	Circulatii, accese si parcare interioare			4584	40
3.	Spatii verzi amenajate			2292	20
4.	TOTAL CF vechi	11236		11236	
5.	TOTAL masurat/CF actualizat	11460	100	11460	100

CONFIGURARE SPATIALA

Suprafața maximă construibilă la sol este de 4584mp.

Suprafața propusă a clădirii galerie comercială este = 4097mp.

Astfel s-a reglementat suprafața de 11460mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

1. Accesul autoturismelor la teren din b-dul Liviu Rebreanu și din calea Stan Vidrighin
2. Accesul de marfă același acces din b-dul Liviu Rebreanu
3. Zona de construcții cu funcțiunea de dotări comerciale
4. Zona cai de circulație - compusă din circulații auto, pietonale, parcuri autoturisme, iluminat public, platforme depozitare deseuri
5. Zona verde – amenajată conform planșei Propunere de Mobilare anexate

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona analizată în P.U.Z. va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de detinatorii de utilități ai Municipiului Timisoara.

În prezent, zona este bine deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe b-dul Liviu Rebreanu

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnicoedilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe b-dul Liviu Rebreanu cu extinderile și bransamentele aferente;
- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe b-dul Liviu Rebreanu
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zona;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;

ECHIPARE EDILITARĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent pe parcela studiată nu există utilități de apă și canal. În zona există rețea publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe B-dul Liviu Rebreanu administrate de "Aquatim" SA Timisoara și rețele de electricitate administrate de ENEL Timisoara

A. ALIMENTARE CU APĂ.

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. De-a lungul străzii B-dul Dr. Liviu Rebreanu, există o rețea de apă potabilă, având diametrul de 160 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara existentă pe strada B-dul Dr. Liviu Rebreanu. Bransamentul se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID, având diametrul de 63 mm.

Bransamentul proiectat va asigura atât consumul menajer cât și refacerea rezervei de apă de incendiu proprie a obiectivului. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de

Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. CANALIZARE.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. De-a lungul străzii B-dul Dr. Liviu Rebreanu există o rețea de canalizare ape uzate menajere, având diametrul de 315 mm.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara existentă pe strada B-dul Dr. Liviu Rebreanu, prin intermediul unui racord de canalizare nou propus, racord ce va fi realizat din PVC – KG având diametrul de 200 mm.

Conductele de canalizare vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcuri, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 87 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare stradală, la 30 de minute de la terminarea precipitațiilor.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$V_{colectat} = 86,61 \text{ m}^3$.

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$V_{anual} = 7219,800 \text{ m}^3 / \text{an}$.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

- nr. angajați = 30 persoane (muncitori).
- normă de consum = 60 l /om /zi.
- nr. angajați = 8 persoane (personal administrativ).
- normă de consum = 30 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times [(30 \times 60) + (8 \times 30)] / 1000 = 2,81 \text{ m}^3 / \text{zi} \\ = 0,052 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 3,65 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,068 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 15 = 0,681 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 2,81 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,052 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 3,65 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,068 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 0,681 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{pluvial} = m \times i \times \sum S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de

înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 140 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{\text{circulații}} = 0,4576 \text{ ha;}$

$S_{\text{clădiri}} = 0,4584 \text{ ha;}$

$S_{\text{zone verzi}} = 0,23001 \text{ ha.}$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\varnothing = 0,85$ – pentru circulații;
 $\varnothing = 0,95$ – pentru clădiri;
 $\varnothing = 0,10$ – pentru zone verzi.

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 140 \times [(0,4576 \times 0,85) + (0,4584 \times 0,95) + (0,2300 \times 0,1)] = 94,91 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 135/42 = 15,21 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 94,91 \times 15,21 \times 60 / 1.000 = 86,61 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 87 m^3 .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O /an} \times 11.460,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 7.219.800 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

PROTECTIA MEDIULUI

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

Nu este cazul deoarece apele din cadrul obiectivului vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara existentă pe strada B-dul Dr. Liviu Rebreanu.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Nu este cazul

c) Epurarea preepurarea apelor uzate.

Conform capitolului de rețele edilitare apele pluviale de pe platformele betonate, parcuri, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor.

În zona platformei betonate se vor amplasa pubele de gunoi selectiv pentru colectarea gunoierului menajer iar acesta va fi ridicat de către firma de specialitate din Municipiul Timișoara, respectiv de SC Brantner Servicii Ecologice.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. S-a propus amenajarea unui procent de 20% din teren în

favoarea spațiului liber plantat

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

Spatiile verzi se vor amenaja și peisagistic cu material vegetal peren.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear -

Nu este cazul

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

Terenul este prevăzut cu accese din ambele cai de circulație majoră, conform avizului Comisiei de Circulație, iar racordarea la rețelele edilitare se va face din rețelele existente pe b-dul Liviu Rebreanu.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 11460mp. conform CF și Timisoara, B-dul Liviu Rebreanu, extras CF nr.424725 Timisoara, nr. topo și este proprietatea privată a domnilor Georgescu Cristian Ion și Georgescu Matei Cristian, tată și fiu.

Circulația terenurilor

Deoarece b-dul Liviu Rebreanu și Calea Stan Vidrihin sunt reglementate nu există teren proprietatea beneficiarului ce se va ceda, dezmembra pentru amenajarea domeniului public.

Terenul în suprafața de 11460mp va rămâne în proprietatea beneficiarilor.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076/2004)

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiunea de comerț, se vor crea condiții de dezvoltare a zonei cu efect benefic în densificarea și eficientizarea zonei în corelare cu tema de proiectare stabilită de beneficiari.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G.Municipiului Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință intravilan,curți construcții
În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru

adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din noul PUG, cu menținerea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a clădirii cu spații comerciale tip strip- mall din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentațiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea clădirii cu spații comerciale tip strip- mall se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi în total 20% din suprafața totală a terenului reglementat.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;

2. c) natura transfrontieră a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu există riscuri pentru sănătatea umană;

2. f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;;

2. g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul;

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNALȚIME PATER (STRIP), AMENAJARE PARCARE, SPAȚII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

Amplasament : Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu ,CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)

s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și 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.

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

- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Planul Urbanistic Zonal – *CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER (STRIP-MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL* Beneficiari: Georgescu Cristian Ion și Georgescu Matei Cristian *Amplasament : Municipiul Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu, CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)* se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Timisoara.

Intocmit:
urb. Carmen Falnită

MEMORIU NONTEHNIC

STRIP MALL este un concept nou adus în România, ce reprezintă un mall în aer liber, magazinele fiind dispuse pe un rand cu spațiu de promenadă în față iar pe toată lungimea să având locuri de parcare.

Amplasat în mijlocul unei zone dinamice cu locuințe colective existente pe artera Liviu Rebreanu sau în curs de execuție, în vecinătatea unui supermarket noul STRIP MALL este destinația ideală pentru cumpărături, distracție, relaxare. food, servicii(banca, curătorie, plafar etc), vinoteca, decorațiuni, loc de joacă.

Având în vedere că în Municipiul Timisoara nu există acest tip de program beneficiarul își dorește să dezvolte zona în care se află terenul lui neconstruit în corelare cu vecinătățile, și în concordanță cu ceea ce își dorește pentru propria afacere.

Scopul magazinelor din cadrul STRIP MALL este acela de a satisface toate nevoile dumneavoastră. Astfel, aici găsiți magazine de tipul Jysk, CCC, Pepco, C&A, etc)

Strip Mall este locul de lângă casa ta unde vei găsi tot ce ai nevoie pentru viața de zi cu zi, unite toate de o atmosferă plăcută și oameni inspirați.

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Georgescu Matei Cristian și Georgescu Cristian Ion pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de 11460mp. conform CF nr. 424725, aflată în proprietatea acestora, măsurată cu funcțiunea de ansamblu comercial, tip strip mall, de tip comerț nealimentar, comerț de tipul celor enumerate mai sus (etc.)

Suprafața de teren se găsește în intravilanul Timisoarei și este identificată prin C.F. nr.424725 Timisoara, nr. topo 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)

Amplasamentul are deschidere pe două artere majore de circulație din intravilanul orașului Timisoara, respectiv la b-dul Liviu Rebreanu și pe calea Stan Vidrișchin, fără număr postal, identificat prin CF 424725 Timisoara.

Zona strip mall-ului va avea prevăzută o zonă amplă de parcaje și de alei pietonale, va conține zone verzi amenajate, va fi iluminată non stop.

Zona de parcare, împreună cu aleile pietonale și zonele verzi va funcționa ca o piațetă publică în fața magazinului și va avea legătură cu zona parcarilor supermarketului Lidl aflat la sud de parcela noastră, creând astfel un spațiu public comun.

Intocmit:
urb. Carmen Falnită

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**PUZ - Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE ANSAMBLU
COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER (STRIP
MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER,
AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL**

**Amplasament : Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu,CF nr. 424725, nr. top.
8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)**

Beneficiari: Georgescu Cristian Ion si Georgescu Matei Cristian

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafața de 11460 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER (STRIP MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL Timisoara,b-dul Dr.Liviu Rebreanu, CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926)

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Domeniul de aplicare

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR - ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele strazilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. Planului Urbanistic Zonal PUZ-"CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER (STRIP MALL),AMENAJARE PARCARE, SPATII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL "Timisoara,b-dul Liviu Rebreanu, CF nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2, (CF vechi nr. 148926) ,se va integra în documentațiile superioare de urbanism și va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT- ul, prevăzute în documentație.
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR:

Ec - zona activități comerciale de tip terțiar

Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

UTR- L

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este servicii comerciale tip strip mall

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 2. Utilizări permise

- construcții cu funcțiunea mixtă de servicii comerciale, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- elemente de mobilier urban, iluminat public, totem publicitar,
- amenajări de spații verzi, pentru recreere și protecție

- instalații exterioare(de climatizare,de încălzire, pompe de căldură etc)

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- activități de depozitare cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial – depozitarea să fie desfășurată în această locație
 - spațiile de depozitare să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- schimbarea de funcțiune, a indicatorilor urbanistici și a propunerii de mobilare, dezmembrarea parcelei prin documentație de Modificare a Planului Urbanistic Zonal și folosirea tuturor avizelor și acordurilor/deciziilor care nu sunt afectate de noile modificări.

Art. 4. Utilizări interzise

- construcții cu funcțiunea de locuire individuală
- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor de producție, construcții industriale, depozite de deseuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de santier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art.5. Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni).

Parcela construibilă este de 11460mp. cu fronturi la strada din nord de 119.87m. și la bulevarde de 69.28m la b-dul Liviu Rebreanu și de 71.25m la Calea Stan Vidrighin.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcția se va amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la 6m. distanță față de aliniamentul de pe strada din nord, 6m față de calea Stan Vidrighin, la min. 5m și 7,7m față de limita cu parcela învecinată la vest, conform planșei de reglementări urbanistice. Dacă se dorește se poate amplasa și în oglindă la 6m distanță de clădirea învecinată a supermarketului, cu condiția respectării numărului locurilor de parcare asigurate la sol. Construcțiile anexe, post trafo, totem informational, cabina poartă (dacă se dorește) se vor amplasa pe platformele betonate. Totemul informational se va amplasa în zona propusă pe planul de mobilare anexat, în spațiul verde. Se va respecta o limită minimă de 5m față de limita cu parcela învecinată la vest.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor aleilor de acces și platformelor de maxim 0,80 m înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor asigura trei accese: doua accese carosabile de min. 6m latime din cele doua strazi de categoria a II-a invecinate, respectiv b-dul Liviu Rebreanu si Calea Stan Vidrighin si un acces marfa din strada noua existenta la nord.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea mixta.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje. Se vor amenaja 189 locuri de parcare autoturisme, care includ și locurile de parcare pentru persoane cu dizabilitati,se vor amplasa rastele de biciclete.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

H maxim = S+P înalt

H maxim la cornișă = 10m.

H maxim totem = 15m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10°).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară –

Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se va trata ca spațiu verde de 20% din suprafața totală a terenului, perimetral și în interiorul zonei de parcare.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Art. 13 Imprejmuiri

Nu se va împrejmuir spre strazi lotul. Dacă se dorește aceasta va fi de înălțime maximum 1,20 m. din care un soclu opac de maxim 0,45 m și restul vegetație de la spațiul verde public. Acesta va fi din elemente de mobilier urban sau construcții temporare tip (borduri, jardiniere, trepte, pergole, stalpisorii) amplasate discontinuu.

Gard va putea fi doar pe limita vestică cu înălțimi de maxim 2,00 m.

Accesul în interiorul parcarii va fi public.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T maxim = 40%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfasurate și suprafața terenului considerat.

C.U.T maxim = 0,4

Intocmit
arh urb Carmen Falnita