

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare	P.U.Z. - Locuinte colective, comert, servicii
Faza	Plan urbanistic zonal
Amplasament	Timișoara, Strada Aurel Pop, nr. 26 (adresa provizorie)
Beneficiar	HOTEL VESTEM TRANSILVANIA SRL
Proiectant arhitectură	STUDIO ARCA s.r.l.
Nr. proiect	428/ 2017

BORDEROU ARHITECTURA

PARTE SCRISĂ

01. **FOAIE DE CAPĂT**
02. **BORDEROU ARHITECTURA**
03. **MEMORIU TEHNIC**
04. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
05. **ANEXE**
 - Certificat de urbanism nr. 3194 din 05.09.2019
 - Extrase C.F.
 - Plan topografic cu viza OCPI nr. 249579/10.01.2018
 - Reglementare adresa si numar postal
 - Adeverinta Compartiment Administrare Fond Funciar
 - Adeverinta Directia Cladiri Terenuri si Dotari Diverse
 - Adeverinta Serviciul Juridic
 - Acte Hotel Vestem Transilvania SRL
 - Aviz de oportunitate nr. 58 din 07.11.2019
 - Plan de actiune
 - Aviz de principiu Arhitect Sef nr. UR2020-003126/06.03.2020
 - Raport informare si consultare a publicului
 - Aviz Arhitect Sef nr. 29 din 16.07.2020
 - Aviz unic nr. 375/15.06.2020
 - Aviz de amplasament Enel nr. 307665150
 - Aviz Comisia de Circulatie nr. DT2020-000773/28.05.2020
 - Aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri
 - Aviz de securitate la incendiu nr. 3.538.607/23.04.2020
 - Aviz de protectie civila nr. 3.538.608/23.04.2020
 - Aviz Directia de Sanatate Publica
 - Adresa Agentia pentru Protectia Mediului nr. 2098/26.05.2020
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr. 55/28.05.2019
 - Aviz AACR nr. 10438/ 680_29.05.2020
 - Aviz STS nr. 13634/28.04.2020
 - Studiu geotehnic

PARTE DESENATĂ

01 A	INCADRARE IN TERITORIU. INCADRARE IN PUG	1:10000
02 A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:3000
03 A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
04 A	POSSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
04.1 A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 1	
04.2 A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 2	
04.3 A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 3	
04.4 A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 4	
04.5 A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 5	
04.6 A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 6	
05 A	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000
06 A	STUDIU ACCESE	1:1000

Întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare	P.U.Z.- LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII
Amplasament	Timisoara, strada Aurel Pop, nr. 26 (adresa provizorie)
Beneficiar:	HOTEL VESTEM TRANSILVANIA SRL
Proiectant general:	STUDIO ARCA s.r.l.
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	IULIE 2020

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare beneficiarul ne-a solicitat amplasarea unei cladiri cu functiunea de locuinte colective, servicii, comert, pe situl studiat. Situl se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in zona de Nord a orasului, in cadrul UTR 18, si face parte din cvartalul delimitat de strazile Calea Torontalului, Grigore Alexandrescu (Inelul IV), Bucovina si Aleea Viilor.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3194 din 05.09.2019, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. (plan urbanistic zonal) si supunerea acestuia aprobarii Consiliului Local, înainte de demararea procedurii pentru obtinerea Autorizației de Construire a obiectivului enuntat anterior. Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, va stabili conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesele pe parcela.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, in lucru;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.
- Planurile urbanistice zonale sau de detaliu aprobate cu hotarare de consiliu local (conform cu datele de pe site-ul Primariei Municipiului Timisoara):
 - „PUZ - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein” aprobat prin HCL 30_2003;

- „PUD - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein II” aprobat prin HCL 86_2004;
- „PUD pentru parcelare, dezmembrare si vanzare” aprobat prin HCL 85_2004;
- „PUD - Locuinte colective, comert si servicii” aprobat prin HCL 85_2004;
- „PUZ – Zona mixta: birouri, servicii, comert si locuinte colective” aprobat prin HCL 302_2008;
- „PUZ – Zona locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare” aprobat prin HCL 418_2008;
- „PUD – Casa familiala P+E, garaj dublu, piscina cu anexa si imprejmuire” aprobat prin HCL 137_2009;
- „PUD – Motel si statie de distributie produse petroliere” aprobat prin HCL 311_2002;
- „PUZ – Construire cladire pentru parcaje” aprobat prin HCL 242_2019

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Spre deosebire de alte zone ale orasului, aflate la apoximativ aceeasi distanta fata de zona centrala, cvartalul studiat este in cea mai mare parte a sa neconstruit.

Planurile urbanistice zonale aprobate in cadrul UTR 18 propun, in marea lor majoritate, un proces de densificare urbana, prin cresterea regimului de inaltime si a indicilor urbanistici POT, CUT.

In urma acestor reglementari, in ultimii ani, a fost demarat un proces de edificare a zonelor neconstruite. Imobilele construite sau in curs de construire sunt in majoritatea lor cladiri de locuinte colective si functiuni complementare (servicii, comert) cu regim mare de inaltime (de la P+8, P+10 pana la P+15).

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE, LIMITE, VECINATATI

Zona studiată – **cvartalul** - din care face parte terenul propus pentru locuințe colective, comerț, servicii, este amplasată în partea nordică a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara și este tangenta la două artere de circulație majore: Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV).

Cvartalul studiat este delimitat astfel:

- spre Nord - Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV),
- spre Est - Strada Calea Torontalului,
- spre Sud - Strada Bucovina,
- spre Vest - Strada Alea Viilor.

Delimitarea și încadrarea terenului reglementat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Parcela pentru care se propune "PUZ – Locuințe colective, servicii, comerț" este delimitată astfel:

- spre Nord - teren proprietate privată pe care s-a construit „Clădire de birouri cu funcțiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016 și AC nr. 101/ 23.01.2018;
- spre Est - teren proprietate privată pe care se afla în funcțiune Hotel Torontal;
- spre Sud - teren proprietate privată liber de construcții;
- spre Vest - Strada Aurel Pop.

Terenul are acces auto de pe strada Aurel Pop și prin drept de servitute înscris în CF de pe strada Calea Torontalului prin drum ce traversează parcelele identificate prin CF nr. 414260 și CF nr. 414261.

Parcela înscrisă în C.F. nr. 414262 nr. cad 414262, se afla în proprietatea privată a s.c. Hotel Vestem Transilvania s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4754 mp). Terenul este liber de construcții.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată și nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in minicipiul Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 2,5$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g. Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C in ianuarie;
- media lunara maxima: + 20 ... 21 °C in iulie - august;
- temperatura minima absoluta: - 35,3 °C;
- temperatura maxima absoluta: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuala: + 10,9 °C;

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul:

- predominant din sectorul vestic - 15%.

2.4. CIRCULATIA

Strada Aurel Pop este o strada nou configurata in cadrul cvartalului. In planurile parcelare initiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4 m. In urma dezvoltarii zonei si a reglementarilor din planurile urbanistice zonale aprobate, strada Aurel Pop se defineste ca o strada cu prospect de 12 m, cu zona carosabila de 7 m. In momentul de fata acest prospect de 12 m este realizat partial pe traseul strazii, doar pe anumite segmente de drum.

Strada Aurel Pop se intersecteaza in Nord cu strada Grigore Alexandrescu si traverseaza paralel cu Calea Torontalului cvartalul, urmand un traseu clar definit spre strada Bucovina. Legatura cu strada Bucovina nu este momentan realizata.

Terenul reglementat are un al doilea acces, dinspre Calea Torontalului, prin drept de servitute (inscris in CF nr. 414262 asupra drumului ce traverseaza parcelele cu CF nr. 414260 si CF nr.414261).

Transport public

Accesul la retea de transport public urban este facil. La intersectia strazilor Calea Torontalului si Bucovina/ Liege se afla statia pentru linia de autobuze Expres 1, Expres 6, M44 si pentru linia de troleibuze nr.18.

Linia Expres 1 leaga zona studiata de Gara de Nord si de zona de Sud a orasului.

Linia Expres 6 asigura legatura cu Piata Consiliul Europei (zona comerciala Iulius Mall).

Linia de troleibuze 18 asigura legatura cu zona centrala a orasului si cu Gara de Nord.

Linia M44 face legatura cu comuna Becicherecu Mic, parte a zonei metropolitane a municipiului Timisoara.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Parcelarul cuprins în interiorul cvartalului este divers.

Spre strazile Aleea Viilor și Bucovina se găsesc parcele de dimensiuni reduse, ocupate în mod preponderent de construcții cu regim mic de înălțime (P-P+2), cu funcțiunea de locuințe, servicii și comerț.

Spre Calea Torontalului parcelele au dimensiuni mai mari permitând dezvoltarea de ansambluri cu regim de înălțime mai mare, cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire).

În ultimii 20 de ani zonele neconstruite din interiorul cvartalului au fost în marea lor parte reglementate prin planuri urbanistice zonale. Parcelele de dimensiuni mai mari, capabile să genereze morfologii noi în cadrul țesutului urban și implicit să influențeze dezvoltarea ulterioară a cvartalului au fost abordate în două moduri:

- reglementarea terenurilor pentru construirea de locuințe cu regim mic de înălțime, P- P+2E;
- reglementarea terenurilor pentru construirea de ansambluri de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, sau funcțiuni mixte.

Funcțiuni

Cvartalul are funcțiuni diverse, dar funcțiunea dominantă este cea rezidențială. Complementare locuirii sunt prezente și alte funcțiuni cu caracter public: birouri, comerț, servicii, cult, mică producție.

La intersecția strazilor Aleea Viilor și Grigore Alexandrescu există o zonă de gospodărie comună, cimitir.

Prin PUZ-urile aprobate funcțiunea dominantă nu se schimbă, dar se configurează o zonă cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire) de-a lungul strazii Calea Torontalului.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată se găsesc următoarele rețele în exploatare:

- rețea de apă și canalizare,
- rețea de telecomunicații,
- rețea de energie electrică,
- rețea de gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect.

În conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă

consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană a Municipiului Timisoara.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

În ciuda dimensiunii sale impresionante și a proximității față de centrul orașului cvartalul din care face parte situl reglementat prin planul urbanistic zonal propus este în cea mai mare parte a sa neconstruit.

Din acest motiv cvartalul prezintă următoarele deficiențe din punct de vedere urbanistic:

- rețeaua de străzi interne, menite să permeabilizeze cvartalul nu este suficient dezvoltată; prin PUZ-urile aprobate se propune construirea de drumuri noi, dar până în momentul edificării pe terenurile reglementate, drumurile rămân doar o posibilitate și nu o realitate;
- nu există unități de învățământ în interiorul cvartalului;
- nu există un mix de funcțiuni care să asigure macar în parte autonomie cvartalului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin planurile urbanistice zonale și de detaliu întocmite anterior elaborării prezentului PUZ se propun două moduri de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuințe cu regim de înălțime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare.

În același timp PUZ-urile care reglementează parcelele tangente la Calea Torontalului propun dezvoltarea unei zone cu funcțiune mixtă (birouri, comerț, servicii, locuire colectivă) cu regim de înălțime mai ridicat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul are ca destinație funcțiunea de locuințe și dotări complementare, cu regim de înălțime P – P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 18.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată și parcelele cu care se învecinează în Est, spre Calea Torontalului sunt încadrate în zona Em// Zona de activități economice - Zona de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros, iar terenurile cu care se învecinează la Nord și la Sud sunt încadrate în zona UM3// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

Parcela cu care se învecinează în partea de Vest este reglementată prin PUZ aprobat cu HCL Nr.418/ 30.09.2008 ca „Zona locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare”.

Terenul reglementat face parte din parcelele reglementate prin „PUD – Motel și stație de distribuție produse petroliere”.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe terenul reglementat nu exista spatii verzi amenajate ci doar vegetatie joasa aparuta in mod spontan (iarba, arbusti etc.).

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel putin 20% din suprafata terenului cu zone verzi destinate folosintei locatarilor.

Prin conformarea cladirilor propuse se creeaza un spatiu urban semipublic, o curte interioara amenajata cu zone destinate recrearii in aer liber, zone pentru odihna si relaxare, spatii de joaca pentru copii etc..

Amenajarea spatiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducand la crearea unui mediu natural sustenabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul reglementat are accesul auto asigurat din doua directii:

- de pe strada Aurel Pop, o strada cu prospect de 12 m si circulatie auto in ambele sensuri, care traverseaza UTR 18 pe directia Nord-Sud si care va face legatura intre strada Grigore Alexandrescu si strada Bucovina (legatura cu strada Bucovina nu este inca realizata); prin intermediul strazii Aurel Pop terenul este conectat si cu strada Calea Torontalului prin intermediul drumului realizat in urma investitiei “Construire cladire de birouri si functiuni conexe realizata conform autorizatiilor de construire nr. 257/2016 si nr.101/2018” si in urma cedarii catre Primaria Municipiului Timisoara a parcelei prin care se realizeaza legatura dintre strada Aurel Pop si acest drum, in urma elaborarii “PUZ – Construire cladire pentru parcaje”, aprobat cu HCL nr 242/23.04.2019;

- de pe strada Calea Torontalului prin intermediul drumului de servitute ce strabate parcelele cu nr. cad. 414260 si 414261; servitutea este instituita pe o suprafata de 541 mp cu circuit de intrare si iesire in cadrul parcelei 414261 si pe o suprafata ce cuprinde doua bretele de acces cu latimea de 4m fiecare (una pentru intrare si alta pentru iesire) in cadrul parcelei 414260; astfel se realizeaza legatura auto cu Calea Torontalului, in ambele sensuri de circulatie.

Organizarea circulatiei interioare in cadrul parcelei reglementate - amplasarea locurilor de parcare si a drumurilor de acces la platformele supraterane sau subterane destinate parcarii autovehiculelor - se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectului (faza DTAC, PT).

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusa este:

- locuinte colective, servicii, comert.

Funcțiuni permise:

- alimentație publică, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- potențialul de dezvoltare al cvartalului;
- amplasarea sitului față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însoțire și orientare a amplasamentului;
- tendințele de dezvoltare a țesutului urban adiacent.

Amplasarea construcțiilor pe parcela

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit *limita de implantare a construcțiilor*, care definește *zona de implantare a construcțiilor*, conform plansei "03A - Reglementări urbanistice".

Limita de implantare a construcțiilor este data de retragerile față de următoarele vecinătăți:

- 9 m față de latura Nordică a parcelei;
- 9 m față de latura Estică a parcelei;
- 5 m față de aliniamentul spre strada Aurel Pop;
- 10 m față de latura Sudică a parcelei.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este de maxim S+P+6E, max 24 m și local, maxim S+P+11E (pe maxim 20% din suprafața terenului) cu înălțimea la atic max 37,8 m și înălțimea maximă pentru spații tehnice (put lift, ghene etc) 40 m.

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului este 2.4.

Procentul de spații verzi amenajate este de minim 20%.

Posibilități de mobilare

Propunerea de mobilare a parcelei s-a făcut ținând cont de morfologia țesutului urban adiacent și de modificările aduse acestui țesut urban prin reglementările din planurile urbanistice zonale aprobate anterior elaborării prezentei documentații.

Configurarea volumetrica a ansamblului este generata de suprapunerea a doua registre:

- registru 1 (P+2) – in legatura directa cu spatiile exterioare amenajate de la nivelul parterului;
- registru 2 (etajele superioare) – un volum plin in care sunt decupate goluri pe unul, doua sau chiar trei niveluri, pentru a crea spatii exterioare (terase) destinate locuintelor amplasate in acest registru.

Din punct de vedere al regimului de inaltime volumul mai inalt (P+11) este amplasat spre strada Aurel Pop iar volumul mai jos (P+6) in lungul parcelei.

Prin dispunerea volumelor in forma de „C” se contureaza o curte interioara deschisa pe latura sudica. Registrul 1 (P+2) se deschide spre spatiul public amenajat in curtea interioara si relationeaza in mod direct cu aceasta. Curtea interioara va fi amenajata cu locuri de joaca pentru copii, zone de odihna si recreere, alei etc. pentru folosinta locatarilor.

Pentru a incuraja interactiunea sociala intre locatarii unitatilor de locuit de la ultimele nivele (registru 2), terasele sunt amplasate decalat in asa fel incat acestea comunica vizual.

Cornisa intermediara (P+2) coboara scara ansamblului construit, aducand un plus de calitate spatiilor exterioare amenajate.

Detaliile de conformare a cladirilor, structura acestora, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 414262, nr. cad. 414262, aflata in proprietatea societatii Hotel Vestem Transilvania s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4754 mp), se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial – teren reglementat	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	4754	100	4754	100
Zona constructibila (destinata cladirilor pentru locuinte, comert, servicii)	-	-	1901.6	Max 40
Zona circulatii, alei, amenajari exterioare (in interiorul parcelei)	-	-	1901.6	Cca. 40
Zona spatii verzi (in interiorul parcelei)	-	-	950.8	Min. 20

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acestuia: bransamente la reseaua de electricitate, gaz, apa-canal, telefonie etc..

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, si sunt conforme cu OUG nr. 195/2005 si STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi din PVC-KG, se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

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

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe situl reglementat, amplasarea unor clădiri cu funcțiunea de locuințe, comerț, servicii, integrate în țesutul urban limitrof, atât prin modul de ocupare a cvartalului cât și prin respectarea tendințelor de creștere urbană a zonei, tendințe exprimate prin planurile urbanistice zonale aprobate sau în curs de aprobare.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor, se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

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

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

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii de locuințe, comerț, servicii, dezvoltată în zonă.

c.1) Protecția calității apelor

Lucrarile de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului și sunt conforme cu OUG nr. 195/2005 și STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere,

respectiv canalizare subterana din tuburi din PVC–KG, se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c.2) Protectia aerului

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

c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru situl reglementat este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, si sunt conforme cu OUG nr. 195/2005 si STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Utilajele care se vor folosi sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

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

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

c.4) Protectia impotriva radiatiilor

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

c.5) Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, vehiculata în special prin instalatiile de canalizare.

Racordul la retea de canalizare va functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta un camin de racord.

Apele pluviale se vor colecta doar de pe suprafata drumului de acces si zona parcarilor prin intermediul gurilor de scurgere, urmand a fi evacuate direct in retea de canalizare stradală propusă.

Apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra liber in terenul sistematizat.

Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

c.6) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile Agentiei pentru Protectia Mediului

si sunt conforme cu OUG nr. 195/2005, STAS 1342/91 si NTPA 002/97.

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

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

c.8) Gospodarierea deseurilor

Pentru evacuarea gunoii menajere rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

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

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

c.9) Gospodarierea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte, comert, servicii, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

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

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata parcelei.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9).

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor)

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spațiilor verzi (plantări de arbori, arbuști și vegetație joasă), calitatea mediului natural va crește.

b) natura cumulativă a efectelor

Nu e cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu e cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

În timpul realizării construcțiilor, dar și în timpul exploatării clădirii se vor lua toate măsurile de siguranță prevăzute de legislația specifică (norme de mediu, PSI, norme de protecție a muncii, norme sanitare, siguranță în exploatare) pentru a nu afecta sănătatea umană.

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

Nu e cazul.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nici pe amplasamentul studiat și nici în vecinătate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Nu e cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Chiar dacă prin PUZ se propune o operațiune de densificare a țesutului urban, bilanțul teritorial propus respectă regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) și legislația specifică de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,4.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu e cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In proiect s-a studiat posibilitatea de ocupare a sitului studiat cu un ansamblu de cladiri cu functiunea de locuinte colective, servicii, comert.

Prin P.U.Z. se vor stabili: modul de utilizare al terenului (indicii de construibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor pe situl reglementat.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PARCELEI înscrise în C.F. nr. 414262 cu nr. Cad. 414262

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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

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

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat în principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI cu modificările ulterioare și Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

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

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

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U., doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U., trecând în proprietatea publică a orașului.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, locuire, stabilită prin documentația de urbanism.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în cap. 6 al prezentului regulament.

art.13 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea coeficienților stabiliți prin prezentul regulament:

POT max = 40%

CUT max = 2,4

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, durata minimă de însorire a încăperilor va fi de 1 ora și jumătate.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face retras din aliniament, conform planșei de reglementări urbanistice.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor conform planșei de Reglementări urbanistice, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății și a Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Unul dintre accesurile pe amplasament este asigurat dinspre strada Aurel Pop, conectata la strada Calea Torontalului prin intermediul strazii nou create in urma investitiilor:

- Cladire de birouri cu functiuni conexe autorizata cu A.C. nr.257/21.03.2016 si A.C. nr.101/23.01.2018;

- PUZ _ Construire cladire pentru parcaje aprobat cu HCL 242/ 2019.

Cel de-al doilea acces se realizeaza de pe strada Calea Torontalului prin intermediul drumului de servitute cu dublu sens de circulatie, ce traverseaza parcelele cu nr. cad. 414260 si 414260.

Organizarea circulatiei interioare pe parcela propusa, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

art.19 Accese pietonale

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

Se va asigura acces pietonal in incinta.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta

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

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

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

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime propus este de maxim S+P+6E (Hmax = 24 m) și local, maxim S+P+11E (pe maxim 20% din suprafața terenului) cu înălțimea la atic max 37,8 m și înălțimea maximă pentru spații tehnice (put lift, ghene etc) 40 m.

art.24 Aspectul exterior al clădirilor

Culorile fatadelor vor fi calde. Se admit accente în culori închise și reci.

Este admisă placarea fatadelor cu materiale ale căror calități estetice contribuie la creșterea expresivității clădirilor construite.

art. 25 Indici de construibilitate

Se stabilesc următorii indici de construibilitate:

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2,4.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014.

Parcarile se vor dispune la sol, dar dacă este necesar se pot amplasa și în subsolul clădirilor.

Subsolul poate ocupa până la 90% din suprafața parcelei.

art.27 Spații verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.

Pentru situl reglementat se propune un procent de minim 20% spații verzi amenajate atât în spațiul denumit "curte comună interioară" cât și în alte zone din cadrul sitului (zonele verzi pot fi amplasate și peste subsol).

art.28 Împrejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

art.29 Funcțiunea propusă este mixtă: locuințe, comerț, servicii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.30 Utilizari permise:

- locuinte;
- servicii, comerț, alimentație publică, cult, sedii firme, instituții financiar-bancare.

art.31 Interdictii definitive de construire, utilizari interzise:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
- depozite de deșeuri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,
arh. Mihaela RUSULET