

P.U.Z.

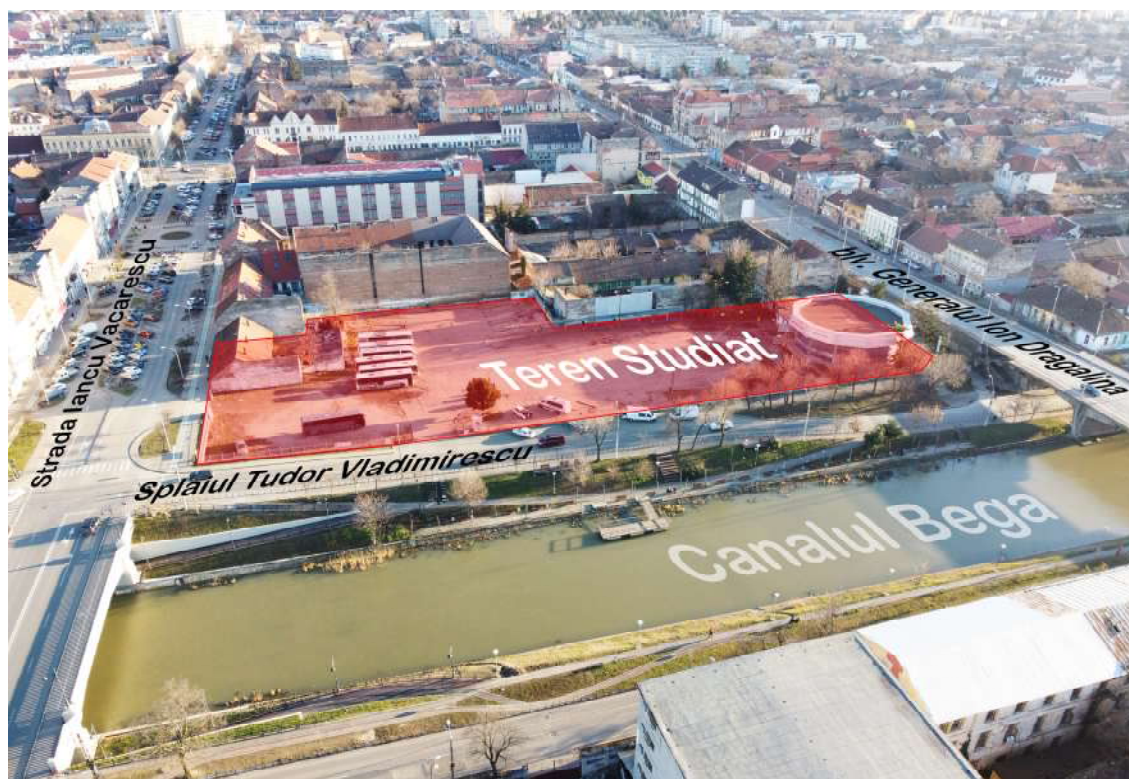
Amplasament:

Beneficiar:

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLAS RESIDENCE INVEST S.R.L.

VOLUMUL 1

MEMORIU PREZENTARE



P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

**ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLAS RESIDENCE INVEST S.R.L.**

FOAIE DE GARDA

Denumire proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL:
ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 29-30**

Beneficiari:

S.C. KLAS RESIDENCE INVEST S.R.L.

Amplasament:

**Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30
C.F. nr 446701,**

Proiectant:

S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Str. Gh. Doja, nr 10, ap 3, Timișoara

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal



BORDEROU GENERAL PUZ

<u>Volumul 1: Memoriu de Prezentare.....</u>	<u>1</u>
Foaie de gardă	2
Borderoul general al P.U.Z	3
1. Introducere	5
1.1 Date de recunoaștere a documentației	5
1.2 Obiectul lucrării	5
1.3 Surse documentare	5
2. Stadiul actual al dezvoltării	6
2.1 Evoluția zonei	6
2.2 Încadrare în localitate	7
2.3 Elemente ale cadrului natural	8
2.4 Circulația	9
2.5 Ocuparea terenurilor	9
2.6 Echipare edilitară	9
2.7 Probleme de mediu	10
2.8 Opțiuni ale populației	11
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	11
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2 Prevederi ale P.U.G.	12
3.3 Valorificarea cadrului natural	12
3.4 Modernizarea circulației	12
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	16
3.7 Protecția mediului	19
3.8 Obiective de utilitate publică	26
4. Concluzii, masuri în continuare.....	27
<u>Volumul 2: Regulament Local de Urbanism Aferent PUZ.....</u>	<u>28</u>
1. Dispoziții generale	29
1. Rolul R.L.U.....	29
2. Baza legală a elaborării.....	29
3. Domeniul de aplicare.....	30
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.....	30
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	30
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	30
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	31
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	32
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	32
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	33
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	34

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLAS RESIDENCE INVEST S.R.L.

3. Zonificarea funcțională.....	36
11. Unități și subunități funcționale.....	36
4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	37
M – zona mixta: locuire colectiva, comert, servicii si turism	
5. Unitati teritoriale de referinta.....	38

Piese desenate

Piese Obligatorii

Plan topografic (actualizat)⁽⁵⁾

U01 – Încadrarea în teritoriu

U02 – Situație existentă

U03 – Reglementări urbanistice – zonificare

U04 – Reglementări – echipare edilitară

U05 – Proprietatea asupra terenurilor

U06 – Studiu de însorire (dacă este cazul)

U07 – Studiu de cvartal

U08 – Propunere mobilare

Piese ajutatoare

U09 – Puz "Malurile Canalului Bega"/ Zone dezvoltate sau in curs de
modificare in proximitatea Canalului Bega

U10 – Analiza existent regim de inaltime si documentatii de urbanism in zona

U11 – Zone deprotectie monumente, ansambluri si sit

U12 – Axonometrie in context

U13 – Desfasurate stradale mobilare propusa, insertie in foto

U14 – Profile transversale strazi perimetrare

U15 – Perspective 1

U16 – Perspective 2

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

**ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE -LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Amplasament	:	Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30; C.F. nr 446701,
Nr. proiect	:	Proiect nr. 13/2019
Beneficiar	:	S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.
Urbanism	:	S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Faza de proiectare	:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să stabilească condițiile tehnice pentru ansamblul propus în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică în corelare cu cadrul construit existent; propune stabilirea direcției și a priorității de dezvoltare propusă pentru zona studiată în vederea implementării unui proiect complex care să deschidă drumul spre vitalizarea cartierului Iosefin. Se propune și amenajarea zonei verzi publice -malul canalului Bega între podul Muncii și podul Eroilor -zona verde plasată de-a lungul Splaiului Tudor Vladimirescu în dreptul acestui teren; și stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 4323 din 31.10.2018 (prelungit).

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, aprobate sau în curs de aprobare:



- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA"
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este situat în Municipiului Timisoara, în partea de sud-vest și face parte din U.T.R. 49 (Cartier istoric Iosefin) conform PUG în vigoare și intra sub incidența PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA" aprobat prin HCL 27/2010-

Concluzii generale rezultate în urma analizei acestei documentații:
Funcțiunea existentă de autogara- cf PUZ Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL 27/2010 terenul face parte din -Zona B Zona de locuit atractivă, subzona III; se propune ca obiectiv al dezvoltării zonei "- pe termen mediu, eliminarea unor funcțiuni necorespunzătoare din zona malurilor canalului Bega (Autogara)." pg 68.

La întocmirea acestui PUZ, s-au luat în considerare studiile aprobate în zona adiacentă a amplasamentului și planurile urbanistice avizate care stabilesc direcțiile de dezvoltare a teritoriului precum și reglementările urbanistice aprobate; cat si cele în curs de avizare.

PLANURILE URBANISTICE aprobate sau în curs de avizare pentru diverse obiective din zona:

- PUD aprobat **HCL 149/24.04.2007** "IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII -regim de înălțime **P+5E+Er (PENTHOUSE)**- str. Garii, nr. 10 ; str. Gh. Baritiu, nr 40



- PUZ aprobat cu **HCL 276/22.05.2018** "LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT -regim de inaltime **S/D+P+2E; S/D+P+5E**; - str. Mangalia nr.66-72
- PUZ aprobat **HCL 2007** -COMERT CU AMANUNTUL PIATA IOSEFIN
- PUZ ABROBAT **cu HCL 212/23.11.2012** "MODIFICARE HCL NR. 406/ 30.09.2008 cu PUZ : "ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (SERVICII COMERT, BIROURI SI LOCUIRE)- Bv Republicii, Nr 21 si Str. Andrei Muresan, Nr.1
-regim de inaltime S+P+7E - H cornisa -38m
- PUZ -**HCL 197 din 25.05.2021** "DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT"
- Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 5
**-regim maxim de inaltime S+P+7E+Er/M; S+P+7E+Er/M;
POT max 55%; CUT max 3,5**
- PUZ- in lucru -**Aviz OPORTUNITATE nr.42/01.08.2019** "ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT, HOTEL - str. GARII, nr. 1,
**-regim de inaltime 2S+P+3E-h max 15m; 2S+P+9E-h max 32m,
2S+P+10E-h max 40m; 2S+P+20E-h max 65m;
POT max 70%; CUT max 3**

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale, grupate în corelare cu zonele funcționale existente.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în intravilanul Municipiului Timisoara, în sud-vest, în zona Iosefin pe malul sudic a Canalului Bega.

Terenul este situat în UTR 49, în zona de protecție pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de țigări Timisoara **TM-II-m-B-06160**.

Terenul este amplasat pe malul sudic al canalului Bega, și intra sub incidența **PUZ Malurile Canalului Bega**, aprobat prin HCL 27/2010.

Terenul ocupă o latură a cvartalului din care face parte și se desfășoară în lungul Canalului Bega. Cvartalul este neomogen și este structurat diferit pe cele 4 străzi perimetrice: Splaiul Tudor Vladimirescu, str. Iancu Văcărescu, B-dul Iuliu Maniu, B-dul Regele Carol.

La nord, terenul fabricii Elba este eliberat de construcții și este în faza de proiectare -urbanism PUZ- în lucru -Aviz OPORTUNITATE nr.42/01.08.2019 "ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT, HOTEL - str. GARII, nr.1,
-regim de inaltime 2S+P+3E-h max 15m; 2S+P+9E-h max 32m, 2S+P+10E-h max 40m; 2S+P+20E-h max 65m; POT max 70%; CUT max 3

Primaria Timisora doreste continuarea si deschiderea str. Iancu Vacarescu in str. Garii si se intreprind demersuri in acest sens.

Nordul Canalului Bega este in plina transformare si se disting:

- constructia cladirii "NOKIA" in urma: PUZ ABROBAT cu HCL 212/23.11.2012
- "MODIFICARE HCL NR. 406/ 30.09.2008
- PUZ : "ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (SERVICII COMERT, BIROURI SI LOCUIRE)- Bv Republicii, Nr 21 si Str. Andrei Muresan, nr.1
- cat si
- PUZ -HCL 197 din 25.05.2021 "DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT" - Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 5-regim maxim de inaltime S+P+7E+Er/M; S+P+7E+Er/M; POT max 55%; CUT max 3,5

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L., C.F. nr. 446701**; suprafata totala de **8977mp.**

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: - **Canalul Bega/Splaiul Tudor Vladimirescu** -profil 79m (impreuna cu Splaiul Titulescu si canalul Bega)
- la sud: - constructii-locuinte, proprietati private
- la est: - **Str. Iancu Vacarescu** - profil 37m
- la vest: - **B-dul Iuliu Maniu** -profil 38m -profil 45m / PODUL MUNCII

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu sunt plantatii, inalte sau joase. In zona nu exista riscuri naturale.

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. este plan si orizontal. Terenu aferen celor trei strazi, datorita existentei cele doua poduri prezinta pante.

Conform zonarii seismice, amplasamentul este caracterizat de urmatoorii parametrii: $ag = 0,25$ g, $T_c = 0,7$ s (conform P100-1/2013). Adancimea de inghet este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054/77).

Caracteristici geotehnice

Studiu Geotehnic a fost intocmit de catre S.C. CENCONSTRUCT S.R.L., pentru: **Elaborare PUZ - Zonă cu funcțiuni mixte (locuire colectivă, comerț, servicii și turism), Timișoara, Spl. Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30, Jud. Timiș**

Pentru investigarea geotehnică a amplasamentului s-au executat 2 (două) foraje geotehnice F 1 cu adâncimea de -15,00 m și F 2, cu adâncimea de -40,00 m, măsurate de la cota terenului sistematizat la momentul realizării studiului geotehnic, și 2 (două) penetrări dinamice grele PDG 1 și PDG 2, cu masa berbecului de 50 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, cu suprafața conului de 15 cm², conduse până la adâncimea de -20,00 m.

În suprafața terenului în ambele foraje a fost interceptat un strat de **umpluturi din pământuri coezive, necoezive și cărămidă, cu grosimea de 2,70 m în forajul F 1 respectiv 4,00 m în forajul F 2.** Pe amplasament au existat clădiri care sau demolat și a căror fundații nu au fost înlăturate. Deasemenea există posibilitatea ca în timpul săpăturilor să fie interceptate fundații existente, rețele de utilități, etc.



Între cotele -2,70 m – F 1 (-4,00 m – F 2) și -7,60 m, terenul de fundare este alcătuit din **argile, argile prăfoase, argile nisipoase gri și gri gălbui maronii, vârtoase cu zone consistente.**

De la cota -7,60 m până la cota -15,00 m în forajul F 1 (adâncime la care a fost orpît forajul) respectiv -33,80 m în forajul F 2, terenul de fundare este alcătuit dintr-o alterenanță de **pământuri coezive (argile prăfoase, argile nisipoase, prafuri nisipoase argiloase, vârtoase), slab coezive și necoezive (nisipuri prăfoase, nisipuri mijlocii, în stare de îndesare medie).**

Între cotele -33,80 ... -37,00 m aferent forajului F 2, terenul de fundare este **alcătuit dintr-o argilă prăfoasă cenușie și gri cu concrețiuni calcaroase, tare.**

La data executării forajelor – 19.05.2020, apa subterană a fost interceptată la cota -7,80 m pe adâncimea forajului F 1 respectiv -7,60 m pe adâncimea forajului F 2.

Nivelul apei poate varia în funcție de nivelul apei din râul bega, având în vedere distanța mică față de amplasamentul studiat circa 20 m.

Conform buletinului de analiză chimică a apei eliberat de S.C. CENCONSTRUCT S.R.L., **aceasta nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor**

2.4. Circulația

Terenul ocupa partea de nord a cvartalului delimitat de Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu, Bulevardul Regele Carol si Bulevardul Iuliu Maniu.

Caile carosabile, trotuarele cat si terenul aferent zonei verzi a strazii prezinta pante generate de existenta celor doua poduri.

Terenul este accesibil:

-pietonat -Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu, Bulevardul Iuliu Maniu.

-accese auto existente -Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu.

Circulație auto:

- Spaiul Tudor Vladimirescu -2 benzi de circulate o banda pe sens
- Str. Iancu Vacarescu -2 benzi de circulate o banda pe sens, parcare recent amenajata central
- Bulevardul Iuliu Maniu- 4 benzi de circulate 2x banda pe sens, si o bretea pe sens de legatura cu Spaiul Tudor Vladimirescu

Circulația velo

nord - Canalul Bega/Spaiul Tudor Vladimirescu -pista de bicicleta un sens
est - Str. Iancu Vacarescu vest - pista de bicicleta un sens
vest - Bulevardul Iuliu Maniu- nu este reprezentata

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este ocupat de constructii:

- spre limita vistica a terenului: Cladire Autogara cu corp administrativ
- la limita estica a terenului: cladire birouri, garaje +anexe.

În zona, terenurile sunt ocupate de construcții care ocupa frontul la strada cat si limitele laterale, Unele terenuri prezinta constructii si pe latura din curte, astfel rezultand constructii cu curti interioare.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În zona obiectivului studiat, există următoarele utilități:

- pe strada Splaiul Tudor Vladimirescu: o conductă de apă din OL cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal C40/60 cm;
- pe B-dul Iuliu Maniu: o conductă din fontă cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal cu C 30/45 cm.

Acestea se regasesc in aviz tehnic de amplasament emis de S.C. AQUATIM S.A.

Gaze naturale

La data elaborarii acestui PUZ exista retele de gaz in vecinatatea amplasamentului.

Acestea se regasesc in aviz de principiu eliberat de Delgaz Grid S.A.

Energie termică

La data elaborarii acestui PUZ exista retele termice in vecinatatea amplasamentului.

Acestea se regasesc in aviz eliberat de S.C. COLTERM S.A. S.A.

Alimentarea cu energie electrică

În zona exista retea de alimentare cu energie electrica. (Construcțiile existente pe teren au bransament la rețeaua orasului.)

Telefonie

În vecinatate exista retele telefonie. (Construcțiile existente sunt bransate la rețeaua operatorului.)

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane, este în continuă creștere.

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

Strazile adiacente terenului prezinta rețele centralizate de canalizare și de distribuție a apei potabile. construcțiile sunt racordate/bransate la aceste rețele.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În cadrul terenului studiat nu se găsesc construcții cu valoare de patrimoniu. Terenul este situat în UTR 49, în zona de protecție pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de țigări Timisoara TM-II-m-B-06160.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a extinde funcțiunea existentă în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare din proximitate.

Zona este puternic comercială având tradiție în domeniu -Piata Iosefin- care a atras transformarea parterurilor clădirilor în spații comerciale atât la clădirile vechi cât și la cele noi.

În proximitate remarcăm tendința clară de transformare. După elaborarea PUZ, în 2007, Str. Iancu Văcărescu a fost eliberată de comerț-piața agroalimentară- prin realizarea noii construcții a Pieței Iosefin integrată în cvartal.

La nord, terenul fabricii Elba este eliberat de construcții și este în faza de proiectare -urbanism. Se propune un complex imobiliar cu funcțiune mixtă. Primăria Timișoara dorește continuarea și deschiderea str. Iancu Văcărescu în str. Gării prin terenul fostei fabrici Elba și se întreprind demersuri în acest sens.

Pentru terenurile libere cât și cele care cu construcții, care se găsesc în poziții bune în cadrul municipiului se solicită în principal densificarea și realizarea de construcții cu funcțiuni mixte servicii/locuire care completează funcțiunile existente în zona sau le amplifică.

Primăria municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Splaiul Tudor Vladimirescu prezintă o tipologie bine definită cu construcții amplasate la aliniament, caracteristica care este întreruptă în dreptul acestui teren.

În cadrul terenului se poate observa:



- lipsa aliniamentului caracteristic zonei (aliniament la strada)
- tipul de ocupare a terenului care contravine tipologiei zonei.
- lipsa zonei verzi -caracteristica a zonei. Zona verde existenta se gaseste doar pe malurile Canalului Bega si este reprezentata de fisii verzi de o parte si cealalta a canalului Bega, Astfel parte din zona verde este in panta catre apa malurile canalului. Pe aceste suprafete cat si pe zonele relativ plate au fost amenajate trotuare, pista velo si zone de stat cu banci.

Aceste aspecte genereaza tipul de urbanizare care trebuie urmat pentru acest amplasament:

- realizarea unui front continuu catre Splaiul Tudor Vladimirescu care sa contina elemente recognoscibile din caracterul existent al acestui front aduse la limbajul arhitectural actual.
- ocuparea terenului si realizarea unei constructii care sa puna in valoare spatiul propus verde cu amenajare-tip parc (care se interpune intre fondul construit existent si cel propus) cu acces deschis din toate cele trei laturi, care urmareste sa imbogateasca zona cu acest element lipsa din situatia existenta.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă

Conform PUZ Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL 27/2010 se propune ca obiectiv: **"- pe termen mediu, eliminarea unor functiuni necorespunzatoare din zona malurilor canalului Bega (Autogara)."** pg 68.

Conform acestui PUZ, aceasta zona face parte din unitatea si subunitatea functionala: **Zona B. zona de locuit atractiva, Subzona B. III**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spatiul verde in zona studiata este reprezentat prin fisii de teren cu latimi variabile 8-15m, dispuse de o parte si alta a Canalului Bega, teren partial in panta (malurile canalului Bega). In cadrul acestor fasii a fost amenajate, trotuare, piste de biciclete si zone de stat.

Prin sistematizarea terenului se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Propunerea este configurata paralel cu spatiul verde existent aferent malurilor canalului Bega, respectiv de-a lungul Splaiului Tudor Vladimirescu. Intre constructia propusa si fondul construit existent se propune realizarea a unui spatiu verde amenajat-tip parc cu acces deschis (peste subsol), care imbogateasca zona cu acest element lipsa din situatia existenta.

In plus se propune amenajarea spatiului verde aferent malului Splaiului Tudor Vladimirescu (in dreptul terenului studiat) intre Podul Muncii si Podul Eroilor.

3.4. Modernizarea circulației

Circulatie auto

Traseele de cai de circulatie aferente celor trei strazi perimetrare permite accesul /accesele pe teren cat si descarcarea pentru ansamblul propus:



-Spaiul Tudor Vladimirescu -2 benzi de circulat o banda pe sens
-Str. Iancu Vacarescu -2 benzi de circulat o banda pe sens, parcare recent amenajata central in lungul strazii
-Bulevardul Iuliu Maniu- 4 benzi de circulat 2 benzi pe sens, si o bretea pe sens de legatura cu Spaiul Tudor Vladimirescu

Se propun **min. 3 accese** auto din cele trei strazi (perimetrare) pentru a se realiza un circuit corect si pentru fluidizarea traficului interior/exterior pentru parcare subterana propusa pe nivele. Accesele auto vor fi la prevazute cu rampe pentru parcajul subteran.

Accesele sunt reglementate la faza PUZ prin:Avizul Comisiei de Circulatie (PMT) -nr. DT2020-001597/20.08.2020 respectiv prin Aviz Politia Rutiera -nr. 352349/27.08.2020

Vor fi respectate cile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in NORMATIVUL P 118.

Parcări

Pentru asigurarea numarului de parcaje necesare s-a studia pozitia optima de amplasare.

In cadrul parcarii subterane - max.2 niveluri de parcare subterane- se propun locurile de parcare aferente ansamblului.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în zonă va fi asigurata pe trotuarele strazilor existente. Circulatia pietonala va fi completata si prin alei in cadrul zonei verzi amenajata propusa.

Frontul de la Splaiul Tudor Vladimirescu poate prezenta largirea traseului pietonal prin realizarea unei retrageri a parterului si va prezenta minimum 1 acces amplu care sa faca legatura fizica/vizuala dintre spatiul verde plasat la Sud (propus prin aceasta documentatie) si Canalul Bega/malul canalului Bega (intre cele doua spatii verzi: spatiu verde existent si spatiu verde amenajat propus).

- nord - Canalul Bega/Spaiul Tudor Vladimirescu -trotuar pe ambele sensuri de mers
- est - Str. Iancu Vacarescu - trotuar pe ambele sensuri de mers
- vest - Bulevardul Iuliu Maniu- bretea pe linga pod pe sens de legatura cu Spaiul Tudor Vladimirescu cu trotuar prevazut pe partea cvartalului din care face parte terenul

Circulatia velo

nord - Canalul Bega/Spaiul Tudor Vladimirescu -pista de bicicleta un sens
est - Str. Iancu Vacarescu - pista de bicicleta 2 sensuri de mers (linga trotuare)
vest - Bulevardul Iuliu Maniu- bretea pe linga pod nu prezinta pista de biciclete.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici



urbanistici

In cadrul terenului se propune un proiect imobiliar mixt care sa contina spatii pentru locuinte colective, servicii, birouri ,comert si hotel integrate intr-un volum unitar, cu frontul amplasat preponderent la aliniamentul existent al Splaiului Tudor Vladimirescu, dublat de un spatiu verde amenajat cu acces deschis, care sa fie vizibil din cele 3 strazi si care sa **asigure trecerea** catre fondul construit existent.

FUNCTIUNEA propusa este **locuire colectiva, servicii, birouri, comert si turism (hotel, apartotel).**

Ocuparea terenului/plasarea spatiului verde amenajat intre cladirea propusa si fondul construit existent/calcan face posibila dezvoltarea ulterioara pentru cladirile invecinate **obligatoriu prin raportarea la acest spatiu verde amenajat-posibil largirea acestuia** si un tip de ocupare care sa se raporteze la frontul propus.

Zona verde propusa se va amenaja tip parc cu alei pietonale, prevazute cu sistem de iluminat si mobilier urban specific (bancute, cosuri de gunoi etc.). In cadrul zonei verzi realizata pe o dala urbana se vor plasa aerisiri aferente subsolului (parcare auto, spatii tehnice, alte spatii) si constructii tehnico edilitare (foraje, bazine retentie, rezervoare si statii de pompare, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racorduri la infrastructura urbana etc).

In cadrul zonei verzi se pot plasa constructii provizorii de mici dimensiuni (pavilioane, spatii expozitionale, chiorcuri, pergole, gradene etc). Se poate amenaja un spatiu de joaca pt copii care se va dota cu mobilier caracteristic, terenuri de sport de mici dimensiuni, amenajari peisajere.

Spatiu verde se va planta cu vegetatie de talie mica, medie si mare.

Spatiu verde va fi afectat de alei, constructii-guri aerisire, echipare tehnico-edilitare, constructii provizorii intr-un procent maxim de 10%.

Cladirea propusa trebuie sa intre in dialog cu propunerile (la faza PUZ) de restructurare a zonei cu caracter industrial Elba.

Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru **zona mixta locuinte, servicii, comert si hotel** indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

POT max = 50 %

CUT max = 3,2

Regimul maxim de înălțime propus:

-max 2S+P+6E+2Er - H. max. 35m

- **regim de inaltime intermediar**

-max. 2S+P+2E - H. max. 15m

-max. 2S+P+4E - H. max. 21m

-max. 2S+P+6E - H. max. 29m

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.

-max. PARTER - H. max. 6m

Este permis depasirea regimului de inaltime cu casa de scara, elemente constructive, echipamente aferente cladirii.

Zona verde: 25% pe parcelă (sau conformare cu HCL 62/2012)

Maximum functiune locuire -85% -maximum 280 apartamente

Bilanț teritorial – reglementari

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	8977mp	100	8977	100
ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, BIROURI, TURISM SI LOCUINTE COLECTIVE din care: -LOCUIRE -60% - COMERT SERVICII, BIROUR, TURISM (HOTEL, APARTHOTEL) -40%		14,3	4488,5	50
ZONA VERDE AMENAJATA	308mp	3,4	2244,25	min. 25
PLATFORME, PARCARI	7383mp	82,3	-	-
ALEI, ACCESE, LOC JOACA COPII, CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE, SPATII TEHNICE	-	-	2244,25	max 25

Descriere proiect

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazeaza pe solicitarea avansata de **S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.**. Soluția urbanistică s-a conturat pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investor și proiectant, respectând impunerile și cerințele cuprinse în **Certificatul de Urbanism** nr. 4323 din 31.10.2018 (prelungit) preluate de **Certificatul de Urbanism** nr. 3763 din data de 22.10.2020, eliberate de Primaria Municipiului Timisoara.

- Terenul este **relativ plan** si prezinta diferente de nivel fata de trotuarele aferente celor trei strazi. Diferentele de nivel sunt generate de existenta celor doua poduri - Podul Muncii si Podul Eroilor - aflate la vest si la est, care au modificat cota strazilor pe care le deservesc.

In cadrul terenului se propune un proiect imobiliar mixt care sa contina spatii pentru locuinte colective, servicii, birouri ,comert si turism (hotel, aparthotel); integrate intr-un volum unitar amplasat preponderent la aliniamentul existent al Splaiului Tudor Vladimirescu. Ansamblul construit este completat de un spatiu verde amenajat tip parc cu acces deschis, care sa fie vizibil din cele 3 strazi si care sa **asigure trecerea** catre fondul construit existent. Spatiul **verde amenajat va fi deschis** catre breteaua b-dul Iuliu Maniu si str. Vacarescu si se vor asigura vizibilitatea cat si accesul din Splaiul Tudor Vladimirescu prin minimum un acces major.



Volumul propus la front va fi fragmentat vizual cu registre verticale, dar totodata unitar (vezi frontul splaiului Tudor Vladimirescu intre B-dul. General Ion Dragalina si str. Ion Ghica).

In cadrul volumului se vor aplica retrageri din front verticale si orizontale.

Frontul va fi tratat pe tonsoane distince dar cu o abordare unitara.

Parterul poate fi partial retras din front, pentru a se realiza un traseu pietonal largit cu accese multiple in spatiile din parter (parterul va fi ocupat de spatii pentru servicii si comert in conformitate cu caracterul zonei). In cadrul volumului se va realiza cel putin o legatura cu zona verde amenajata in spatele frontului.

Orientarea fata de punctele cardinale

Ansamblul de cladiri propuse in regim de inaltime -max. 2S+P+6E+2Er - H. max. 35m are orientarea principala NV-SE, si secundar SV-NE

Deschiderea ansamblului de cladirii se face catre toate punctele cardinale, cu fatada lunga paralela cu lungimea lotului/ canalul Bega.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare. Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății. Distanțele între cladirea/clădirile propuse si cladirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/2103**.

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcțiile existente beneficiaza de toate racordurile si bransamentele pentru apa-canal, electricitate, gaz etc. Construcțiile propuse vor beneficia de extiderea rețelelor existente cat si de bransamente sau racorduri noi propuse. Acestea vor fi detaliate la faza de autorizare de construire.

Situația existentă

În zona obiectivului studiat, există următoarele utilități:

- pe strada Splaiul Tudor Vladimirescu: o conductă de apă din OL cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal C40/60 cm;
- pe B-dul Iuliu Maniu: o conductă din fontă cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal cu C 30/45 cm.

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apă a obiectivului pentru apă menajeră și pentru refacerea rezervei de incendiu, se va realiza de la conducta de apă existentă de pe strada Splaiul Tudor Vladimirescu, din OL cu Dn 250 mm, prin intermediul unui branșament de apă propus din PE-HD, PN10, PE80, De 160x14,6 mm.

Branșamentul de apă propus, se poate urmări pe planul de situație anexat și este din PE-HD, PN10, PE80, De 160x14,6 mm în lungime totală de 9 m. Pe acest branșament s-a prevăzut un cămin de apometru complet echipate, fiind amplasat pe domeniul public (trotuar) la un metru de limita de proprietate.

Pentru asigurarea cu apă la incendiu exterior, interior și sprinklere a obiectivelor, se va realiza un sistem de alimentare cu apă format din:

- rezervor de incendiu circular, subteran, cu $V = 355$ mc;
- stație de pompare prevăzută cu 2 grupuri de pompare;
- rețea de apă pentru incendiu interior și exterior;
- rețea de apă pentru sprinklere.

Aceste construcții vor fi amplasate la nivelul parcărilor subterane sub clădiri.

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

- volumul de apă pentru hidranți interiori:

$$V_{hi} = 4,2 \text{ l/s} \times 60 \text{ min} \times 60 \text{ sec} \times 10^{-3} = 15,12 \text{ mc}$$

- volumul de apă pentru hidranți exteriori:

$$V_{he} = 20 \text{ l/s} \times 3 \text{ ore} \times 3600/1000 \text{ sec.} = 216 \text{ mc}$$

- volumul de apă pentru sprinklere:

$$V_{sp} = 22,3 \text{ l/s} \times 1,5 \text{ oră} \times 3600/1000 \text{ sec.} = 120,42 \text{ mc}$$

- volumul de incendiu:

$$V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 351,54 \text{ mc}$$

- debitul de refacere a rezervei de incendiu:

$$Q_{ri} = V_i / 24 = 351,54 / 24 = 14,64 \text{ m}^3/\text{h} = 4,068 \text{ l/s}$$

- Volumul rezervorului de incendiu se alege de 355 mc.

Stația de pompare apă incendiu este amplasată în imediata vecinătate a bazinului și este compusă din 2 grupuri de pompare:

- (1+1R) și o pompă pilot, pentru incendiu interior și exterior pentru un debit de $Q = 25$ l/s;
- 1 pompă electrică + 1 pompă DIESEL, pentru sprinklere la un debit de $Q = 25$ l/s;
- grup electrogen pentru grupul de pompare pentru incendiu interior și exterior.

Pentru obiectiv, s-a întocmit o documentație P.S.I. pentru stabilirea debitului de incendiu interior și exterior și sprinklere, aferent soluției din breviarul de calcul.

Debitele de incendiu rezultate din breviarul de calcul P.S.I. au fost determinate, conform P118-2/2013, în funcție de mărimea clădirilor și de destinația clădirilor. Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Materialul folosit pentru conductele de apă este PE-HD, PN10, PE80, De 160 mm.

Conductele PE 80 au rezistența minimă la solicitări mecanice $MRS = 10$ Mpa pentru care furnizorul garantează o durată de folosință de 50 de ani, practic

presiunea se poate atinge numai teoretic și în perioadele de probe tehnice înainte de punere în funcțiune.

Ținând cont de coeficientul de dilatare liniară a conductelor din polietilenă de înaltă densitate egal cu 0,02 mm/m nu se pot genera tensiuni periculoase la variațiile de temperatură ce pot să apară în exploatare, conductele fiind pozate pe pat de nisip.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor pluviale

Canalizarea propusa pentru acest obiectiv se va face în sistem separat (canalizare ape uzate menajere, canalizare apelor pluviale).

Canalizare ape uzate menajere

Debitele apelor uzate menajere evacuate sunt:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 364,61 \text{ m}^3/\text{zi} = 4,22 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 474,00 \text{ m}^3/\text{zi} = 5,48 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 1.327,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 55,30 \text{ m}^3/\text{h} = 15,36 \text{ l/s}.$$

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv sunt evacuate la un cămin de racord propus. Din căminul de racord, apele uzate menajere sunt evacuate la canalul existent de pe strada Spl. T. Vladimirescu C40/60 cm, prin intermediul a unui racord la canal din PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime totală de $L = 3 \text{ m}$. Pe acest racord s-a prevăzut un cămin de racord care vor fi amplasat pe domeniul public (trotuar) la un metru de limita de proprietate.

Racordarea la canalul existent de pe strada Spl. T. Vladimirescu se va face la partea superioară printr-o piesă specială.

Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, carosabil și zona verde, vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise cu grătar, trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și evacuate la un bazin de retenție subteran.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

Debitul de ape meteorice căzut pe suprafața obiectivului este:

$$Q_P = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0,8977 \times 0,69 \times 161 = 79,78 \text{ l/s}$$

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul zonei studiate.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 80 m^3 .

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: $D = 2,90 \text{ m}$, $L = 12,00 \text{ m}$.

3.6.3. Gaze naturale

În proximitatea terenului studiat există rețele de gaze naturale, construcțiile existente beneficiază de bransament.

Pentru alimentarea investițiilor propuse se va realiza o extindere a rețelei existente și se propun alte bransamente, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

3.6.4. Instalații termice

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

Centralele termice individuale pentru fiecare imobil/apartament in parte. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distributie a orasului.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate pentru acest tip de lucrari. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza de la rețeaua existenta.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.6. Telefonie

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului, exceptie facand poluarea rezultata din traficul auto, caracteristica oraselor.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat sau în vecinătăți.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Investițiile se vor lega la rețelele centralizate aflate în zona.

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, carosabil și zona verde, vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise cu grătar, trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și evacuate la un bazin de retenție subteran.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul zonei studiate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Ansamblul de clădiri propuse va avea amenajări specifice pentru locuri de depozitare a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Timisoara. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme/amenajări. Deșeurile vor fi colectate selectiv, depozitarea se face în recipiente specifice, adecvate tipului de deșeu, iar eliminarea acestora se face prin operatori autorizați, pentru fiecare tip de deșeu.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

În zonă nu sunt terenuri degradate. La realizarea investițiilor propuse se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Se propune realizarea unei zone verzi tip parc care să completeze ansamblul construit și care să facă tranziția către construcțiile existente.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune configurarea terenului în jurul unei spații verzi amenajate tip parc cu acces deschis, care să îmbogățească zona cu acest element lipsă din situația existentă.

Zona verde propusă se va amenaja tip parc cu alei pietonale, prevăzute cu sistem de iluminat și mobilier urban specific (bancute, cosuri de gunoi etc.).

În cadrul zonei verzi se vor plasa aerisiri aferente subsolului (parcare auto, spații tehnice, alte spații) și construcții tehnico-edilitare (foraje, bazine reținere, rezervoare și stații de pompare, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racorduri la infrastructura urbană etc.).

În cadrul zonei verzi se pot plasa construcții provizorii de mici dimensiuni (pavilioane, chiorcuri, pergole, grădine etc.). Se poate amenaja un spațiu de joacă pentru copii care se va dota cu mobilier caracteristic, terenuri de sport amenajate peisajere.

Spațiul verde va fi afectat de alei, construcții-guri aerisire, echipare tehnico-edilitare, construcții provizorii într-un procent maxim de 10%.

Se propune, prin planul de acțiune, amenajarea zonei verzi de pe Splaiul Tudor Vladimirescu-reprezentată de fisia de teren aferentă malului Canalului Bega (în dreptul terenului studiat) între Podul Muncii și Podul Eroilor.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Construcțiile existente nu prezintă valoare de patrimoniu.

Terenul intră în zona de protecție pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de țigări Timisoara TM-II-m-B-06160.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După realizarea tuturor lucrărilor de construcții, terenul propus pentru spațiu verde se va amenaja și planta cu vegetație. Prin Planul de acțiune, asumat de către beneficiar, se propune amenajarea zonei verzi publice -malul canalului Bega între



podul Muncii si podul Eroilor -zona verde plasata de-a lungul Splaiului Tudor Vladimirescu din dreptul (din fata) terenului studiat.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

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

Prin implementarea planului urbanistic nu se perturba rețeaua de străzi din zonă, asigurându-se legăturile cu străzile existente.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

I.Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilanul localității Timișoara și este în suprafață de 8977mp. Proprietariul terenului are rol de promotor în dezvoltarea propusă.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a extinde funcțiunea existentă în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare din proximitate. Propunerea contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei, cât și prin aportul divers de funcțiuni. Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

b) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prin realizare investițiilor prevăzute prin planul urbanistic se va accentua tendinta de dezvoltare a zonei si va încuraja noi investitii. Prin elaborarea acestui PUZ nu se aduc modificari de natura a schimba sau influenta alte planuri si programe, ci continua tendinta actuala prezenta in aceasta zona. Astfel, prezenta propunere este influentata de alte planuri sau programe aprobate sau in curs de aprobare in zona.

- PUD aprobat **HCL 149/24.04.2007** "IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII -regim de inaltime **P+5E+Er (PENTHOUSE)**- str. Garii, nr. 10 ; str. Gh. Baritiu, nr 40

- PUZ aprobat cu **HCL 276/22.05.2018** "LOCUINTE COLECTIVE,SERVICII, COMERT -regim de inaltime **S/D+P+2E; S/D+P+5E;** - str. Mangalia nr.66-72

- PUZ aprobat **HCL 2007** -COMERT CU AMANUNTUL PIATA IOSEFIN
- PUZ ABROBAT **cu HCL 212/23.11.2012** "MODIFICARE HCL NR. 406/ 30.09.2008 cu PUZ : "ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (SERVICII COMERT, BIROURI SI LOCUIRE)- Bv Republicii, Nr 21 si Str. Andrei Muresan, Nr.1 -regim de inaltime S+P+7E - H cornisa -38m
- PUZ -aprobat cu **HCL 197 din 25.05.2021** "DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT" - Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 5-regim maxim de inaltime S+P+7E+Er/M; S+P+7E+Er/M; POT max 55%; CUT max 3,5 -regim de inaltime S+P+5E+Er/M; S+P+7E+Er/M; POT max 55%; CUT max 3,5
- PUZ- in lucru -**Aviz OPORTUNITATE nr.42/01.08.2019** "ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA,SERVICII, COMERT, HOTEL - str. GARII, nr. 1, -regim de inaltime 2S+P+3E-h max 15m; 2S+P+9E-h max 32m, 2S+P+10E-h max 40m; 2S+P+20E-h max 65m; POT max 70%; CUT max 3

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Activitățile promovate de către titularii planului se încadrează specificului zonei și se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Se asigură procentul reglementat de spațiu verde pe terenul studiat cât și amenajarea zonei verzi aferentă malului Bega.

Autorizarea finală va conține condiția creării de spații verzi. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția propusă cât și cele existente, sub aspectul stabilității.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea apelor pluviale de pe amplasament.

Se va realiza colectarea separată a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzător în funcție de zona de colectare (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial prin separatoare de produse petroliere).

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității Timisoara sau de către operatori autorizați, în funcție de tipul de deșeuri.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor vor afecta condițiile de mediu pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

d.1. Protecția calității apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform

prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002); sau alte prevederi legale in vigoare.

d.2. Canalizare

Rețeaua publică de canalizare in sistem centralizat existenta, va prelua apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare prin realizarea unei extinderi. Dupa extinderea rețelei publice de canalizare menajeră in sistem centralizat, fiecare imobil din ansamblu se va racorda in mod individual la aceasta. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, carosabil și zona verde, vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise cu grătar, trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și evacuate la un bazin de retenție subteran. Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

În perioada de execuție

Pentru evacuare apelor uzate menajere pe perioada șantierului se vor utiliza toalete ecologice.

În perioada de funcționare

Evacuare apelor uzate menajere pe durate existenței construcțiilor se va realiza în sistemul centralizat de canalizare al localității Timișoara.

d.3. Protecția aerului

În perioada de execuție

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, pot constitui surse de poluare a atmosferei: traficul rutier sau activitățile de șantier. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

Măsuri pentru limitare efectelor:

Materialele fine (pământ, balast, nisip) se vor transporta in autovehicule prevăzute cu prelate pentru împiedicarea imprastierii acestora pe partea carosabila.

Pe parcursul executării lucrărilor de construcții se va evita efectuarea de lucrări în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale, pentru a evita dispersia de pulberi în atmosferă.

Se vor verifica periodic utilajele si mijloacele de transport in ceea ce privește nivelul de emisii de monoxid de carbon si a altor gaze de eșapament, de zgomot, si se vor pune in funcțiune numai cele care corespund cerințelor tehnice.

În perioada de funcționare

Nu se vor desfășura activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

d.4. Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:



- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

În perioada de execuție

Pe perioada de construire, activitățile desfășurate implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În perioada de funcționare

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative.

Ca atare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

d.5. Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu sunt necesare măsuri împotriva radiațiilor.

d.6. Protecția solului și subsolului

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere, de ambalaje și cele rezultate din procesele tehnologice; impurificarea cu hidrocarburi.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

a) Prevederea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier/ platforme / parcaje.

b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,

c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că activitatea viitoare nu va produce impact asupra solului și subsolului în condițiile respectării proiectului și a exploatării în condițiile prevăzute prin instrucțiunile de exploatare, fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

d.7. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

În zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

d.8. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public



Vecinătățile sunt constituite din străzi existente care deserveșc cvartale construite- parcele cu constructii- curți construcții cu funcțiuni reglementate in zonă locuire, servicii, comert.

d.9. Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate ca urmare a activității de construire:

În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale, de cele necesare pentru prelucrări și din ambalaje. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii.

La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile sa fie directionate spre unitatile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate:

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile clienților, a personalului cat si a locatarilor și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

d.10. gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate.

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

a) probabilitatea, durata , frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința din zona de modernizare si amenajare cu funcțiuni specifice necesităților de locuire, socio-economice, si cazare. Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că se iau toate masurile de prevenire a poluării. Se considera ca probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificări ale calității mediului.

b) natura cumulative a efectelor

Prin gestionarea conforma cu normativele a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona.

c) natura transfrontaliera a efectelor

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Riscurile pentru mediu sunt astfel reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e) marimea si spatialitatea efectelor

În situația gestionării și a echipării corespunzătoare, realizarea efectiva a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mărimii și spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de realizarea investițiilor pe suprafața de teren studiată.

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

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

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.



Terenul studiat are prevăzute zone verzi pe 25% din totalul suprafeței, procentul maxim de ocupare a acestuia fiind 50%.
Ansamblul de cladiri propuse in regim de inaltime **-max. 2S+P+6E+2Er - H. max. 35m** are orientarea principala NV-SE, si secundar SV-NE

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

Terenul este situat in zona de protectie pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

In vecinatate, pe malul nordic al canalului Bega se gaseste: Turnul de Apa TM-II-m-A-06152 (h=54m) aflat la ~300m la vest.

Ansamblul propus trebuie sa intre in dialog cu propunerile (aflate la faza PUZ) de restructurare a zonei cu caracter industrial Elba teren situat si el in zona de protectie a Fabricii de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare.

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare noi racorduri/bransamente la rețelele de utilități. Toate costurile privind aceste bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare, cat si a HCL 390 din 26.10.2021 -Municipiul Timisoara

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- corelarea cu planuri urbanistice aprobate si in curs de aprobare in zona adiacenta;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare functională a ansamblului de construcții in zona studiată.



P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

**ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLAS RESIDENCE INVEST S.R.L.**

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit, Arh. Alideia Catinca Suciu

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT,
SERVICII SI TURISM"
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 29-30**

I. DISPOZIȚII GENERALE

• **1. Rolul RLU**

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

Regulamentul local de urbanism se aplică unei parcele în suprafața totală de 8977mp conform: C.F. nr. 446701 Timisoara, jud Timis.

• **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicarea Legii 350/2001
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată, republicată
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

- OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena recomandărilor privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului Urbanistic zonal- indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

- **3. Domeniul de aplicare**

Regulament Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan (teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, jud. Timis), cuprinse în suprafața totală de 8977mp conform: C.F. nr. 446701 Timisoara, jud Timis -teren care face obiectul acestui P.U.Z.

Terenul face parte din intravilanul municipiului Timisoara, zona înscrisă în U.T.R. 49.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare-U03". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

4.1 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

4.2 - Zone construite protejate

Terenul este situat în UTR 49, în zona de protecție pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de țigări Timisoara cod LMI-TM-II-m-B-06160.

Pentru orice lucrări de construire se va solicita acordul Direcției Județene pentru Cultura Timis.

- **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

5.1. - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, de servituteși de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem colectiv sau centralizat.

5.4- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

5.5 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

POT maxim 50% și

CUT maxim 3,2.

5.6 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării de construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul plan urbanistic zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

• 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea ansamblului de clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996 și ordinului ministrului sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1,5 ore, potrivit ordinului ministrului sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

6.2 - Amplasarea față de drumurile publice

Clădirea/complexul de cladiri se va amplasa conform plansa "*Reglementari urbanistice -Zonificare - U03*" față de căile de circulație existente, cu respectarea profilelor străzilor.

6.3. - Amplasarea față de aliniament

Clădirea/complexul de cladiri se va amplasa pastrind aliniamentul existent aferent Spl. Tudor Vladimirescu, B-dul Iuliu Maniu si str. Iancu Vacarescu; conform plansa "*Reglementari urbanistice -Zonificare - U03*":

Zona maxima de implantare a constructiei/constructiilor supraterane se va realiza pe maximum 30m fata de aliniamentul aferent Spl. Tudor Vladimirescu. Regimul maxim de înălțime propus -max. $2S+P+6E+2Er$ - H. max. 35m prezinta retrageri minime obligatorii conform plansa "*Reglementari urbanistice -Zonificare - U03*".

Frontul rezultat, aferent celor 3 strazi va prezenta segmente cu regim diferentiat de inaltime conform plansa "*Reglementari urbanistice -Zonificare - U03*"

-max. $2S+P+2E$ - H. max. 15m

-max. $2S+P+4E$ - H. max. 21m

-max. $2S+P+6E$ - H. max. 29m

-max. PARTER - H. max. 6m

-La aliniamentul B-dul Iuliu Maniu cladirea/cladirile au regim maxim de inaltime:

-maxim $2S+P+2E$ - H. max. 15m (zona de implantare minim 10m X10m)

-maxim $2S+P+6E$ - H. max. 29m

-max. PARTER - H. max. 6m (catre zona verde propusa, maxim 5m)

-La aliniamentul Spl. Tudor Vladimirescu cladirea/cladirile au regim maxim de inaltime:

-max. $2S+P+2E$ - H. max. 15m

-max. $2S+P+4E$ - H. max. 21m

-max. $2S+P+6E$ - H. max. 29m

-La aliniamentul str. Iancu Vacarescu cladirea/cladirile au regim maxim de inaltime:

-max. $2S+P+4E$ - H. max. 21m (zona de implantare minim 10m X15m)

-max. $2S+P+6E$ - H. max. 29m

-max. PARTER - H. max. 6m (catre zona verde propusa, maxim 5m)

Retragere minima obligatorie etaje retrase ($2Er$) fata de aliniamentul strazilor:

- Retragere minima obligatorie etaje retrase fata de aliniamentul B-dul Iuliu Maniu - min. 10m
- Retragere minima obligatorie etaje retrase fata de aliniamentul Splaiul Tudor Vladimirescu -min 5m
- Retragere minima obligatorie etaje retrase fata de aliniamentul str. Iancu Vacarescu - min. 15m

Clădirea/complexul de cladiri se poate retrage de la aliniament cu conditia ca cel putin 60% din frontul terenului studiat aferent Splaiului Tudor Vladimirescu sa

pastreze aliniamentul existent. (Constructia/constructiile poate prezenta retrageri din aliniament in cadrul volumului.)

6. 4 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirea/complexul de cladiri se vor amplasa în limita zonei de implantare prevăzute în planșa - *"Reglementari Urbanistice-Zonificare - U03"*

Frontul rezultat, deschis catre zona verde propusa va prezenta segmente cu regim diferentiat de inaltime conform plansa *"Reglementari urbanistice -Zonificare - U03"*

-max. 2S+P+2E	- H. max. 15m
-max. 2S+P+4E	- H. max. 21m
-max. 2S+P+6E	- H. max. 29m
-max. PARTER	- H. max. 6m

Fata de zona implantare din partea de sud (linga zona verde propusa) cladirea/cladirile se vor retrage conform plansa *"Reglementari urbanistice -Zonificare - U03"*, dupa cum urmeaza:

- Cladirea/cladirile pot prezenta o zona parter evazata fata de aliniamentul general cu maxim 5m
- Etajele retrase (2Er) se vor retrage cu min 2,5m fata de aliniamentul general al cladirii/cladirile

Zona de implantare maxima a cladirilor subterane se considera zona prevăzuta în planșa *"Reglementari Urbanistice-Zonificare - U03"*. Se pot realiza retrageri fata de limitele terenului pentru realizarea cladirilor subterane.

In suprafata de teren ramasa neocupata de constructie/constructii supratereane se pot amplasa aerisiri aferente subsolului (parcare auto, spatii tehnice, alte spatii) si constructii tehnico edilitare (foraje, bazine retentie, rezervoare si statii de pompare, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racorduri la infrastructura urbana etc).

In cadrul zonei verzi amenajate se pot plasa constructii provizorii de mici dimensiuni (pavilioane, chiorcuri, pergole, gradeneetc). Se poate amenaja un spatiu de joaca pt copii care se va dota cu mobilier caracteristic, terenuri de sport de mici dimensiuni, amenajari peisajere.

Spatiul verde amenajat poate fi afectat de alei, constructii-guri aerisire, echipare tehnico-edilitare, constructii provizorii intr-un procent maxim de 10%.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate cu consultarea : - Aviz Comisiei de Circulație (PMT) -nr. DT2020-001597/20.08.2020
- Aviz Politia Rutiera -nr. 352349/27.08.2020

Numarul acceselor carosabile pentru intregul complex de cladiri va cel mult cel avizat in cadrul acestei documentatii. Realizarea in etape a complexului de cladiri trebuie sa tina cont de solutia finala.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției complexului de cladiri se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului public al vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

7.2. Accese pietonale

Asigurarea acceselor pietonale (trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale) dintr-un drum public, direct sau prin servitute, este obligatorie.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

• 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor, conform planului de acțiune.

Lucrarile de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar. firidele de bransare vor fi amplasate astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al complexului de cladiri.

Investitorul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, pentru racordarea la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV) se vor proiecta si realiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admite in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

9.1 Parcelarea

Terenul nu se poate dezmembra. Complexul de cladiri propuse se poate realiza in etape-pe tronsoane (maximum 6 tronsoane). Clădirile vor avea acces direct dintr-o circulație publică si sau pot fi grupate pe terenul utilizat în comun.

9.2. - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este

-max. $2S+P+6E+2Er$ - H. max. 35m

- **regim de inaltime intermediar**

-max. $2S+P+2E$ - H. max. 15m

-max. $2S+P+4E$ - H. max. 21m

-max. $2S+P+6E$ - H. max. 29m

-max. PARTER - H. max. 6m

Este permis depasirea regimului de inaltime dar nu si a inaltimii maxime admise pentru casa de scara, elemente constructive, echipamente aferente cladirii.

Inaltimea maxima a constructie/constructiilor se va realiza conform plansa "*Reglementari urbanistice -Zonificare - U03*". Se vor respecta zonele prevazute pentru regimul de inaltime intermediar cat si retragerile minime si maxime fata de zona de implantare.

Suprafata desfasurata a etajului/nivelului retras (insumata pentru toate corpurile de cladiri) nu va depasii 60% din Sc (suprafata construita). Aceasta raportare se face la constructia finala (intregul corp de cladiri) si nu la cladirile care se vor realiza in etape/ tronsoane astfel incat ansamblul construit sa fie coerent.

Se pot realiza clădiri cu regim mai mic de înălțime decât cel maxim prevăzut sau clădiri fără subsol sau doar cu un nivel subteran, cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului de urbanism.

9.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural –conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Materialele care se vor alege pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban.

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și in concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

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

10.1. Parcaje

Numarul de locuri de parcare necesare se vor stabili la faza AC cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara si/sau altor acte normative in vigoare. In vederea obtinerii autorizatiei de construire se va solicita a avizul Comisiei de Circulație (PMT). La faza PUZ a fost obtinut avizul Comisiei de Circulație (PMT)-nr. DT2020-001597/20.08.2020

Se vor asigura minim 1,15 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare (servicii, comert, turism-hotel, apartament), proporțional cu suprafața și destinația acestora, în conformitate cu Anexa 2 din R.G.U si/sau altor acte normative in vigoare.

Funcțiunile diferite determina cumulara numarului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni, dimensionate conform normativelor in vigoare.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se in vedere asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Spațiile amenajate la sol pentru parcarele autovehiculelor trebuie să fie situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. La parterul clădirilor, în zonele unde parcarile se învecinează cu spații locative nu se dispun ferestre ale încăperilor de locuit.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

10.2 - Spații verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform

normativelor in vigoare. In cadrul acestui proiect se va asigura amenajarea unei suprafete verzi ca zona verde amenajata.

Se vor asigura spatii verzi in procentul de minim 25,00% (sau conformare cu HCL 62/2012) din suprafata de calcul.

Spatiu verde propus peste subsol se va amenaja tip parc cu alei pietonale, prevazute cu sistem de iluminat si mobilier urban specific (bancute, cosuri de gunoi etc.).

In cadrul spatiului verde peste subsol se vor plasa aerisiri aferente subsolului (parcare auto, spatii tehnice, alte spatii) si constructii tehnico edilitare (foraje, bazine retentie, rezervoare si statii de pompare, retele electrice si puncte de tranformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racorduri la infrastructura urbana etc).

In cadrul spatiului verde se pot plasa constructii provizorii de mici dimensiuni (pavilioane, chioscuri, pergole, gradene etc). Se poate amenaja un spatiu de joaca pt copii care se va dota cu mobilier caracteristic, terenuri de sport, amenajari peisajere.

Accesul in spatiul verde de peste subsol pentru public este nelimitat. spatiul verde propus peste subsol va fi afectat de alei, constructii-guri aerisire, echipare tehnico-edilitare, constructii provizorii intr-un procent maxim de 10%.

In plus se propune amenajarea spatiului verde aferent malului Splaiului Tudor Vladimirescu (in dreptul terenului studiat) intre Podul Muncii si Podul Eroilor.

10.3 - Împrejmuiuri

Nu se vor realiza imprejmuiuri la limita terenului.

Se pot realiza imprejmuiuri pentru utilaje, constructii tehnico-edilitare, guri aerisire subsol, spatii tehnice care deservesc constructiile cu h max 2,00m care vor fi dublate cu gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. -Unitati si subunitati functionale

În cadrul zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

M ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ , COMERȚ, SERVICII SI TURISM

Locuire de tip permanent în sistem colectiv cu amplasarea unor spatii pentru comerț, servicii, servicii profesionale; servicii sociale, personale; sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; sănătate: clinici, cabinete medicale, farmacii; hoteluri, aparthotel, pensiuni, agenții de turism; alimentare publica (restaurante, baruri, cofetării, cafenele, cantina etc); sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

In cadrul parcelei se va amenaja deasupra subsolului un spatiu verde tip parc in cadrul careia se pot amplasa aerisiri aferente subsolului (parcare auto, spatii tehnice, alte spatii) si constructii tehnico edilitare (foraje, bazine retentie, rezervoare si statii

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.

de pompare, retele electrice si puncte de tranformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racorduri la infrastructura urbana etc).

ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, BIROURI, HOTEL SI LOCUINTE COLECTIVE
din care:

- LOCUIRE -60%

- COMERT, SERVICII, BIROUR, TURISM (HOTEL, APARTHOTEL etc) -40%

Regimul maxim de înălțime propus -max. 2S+P+6E+2Er - H. max. 35m

- regim de inaltime intermediar
 - max. 2S+P+2E - H. max. 15m
 - max. 2S+P+4E - H. max. 21m
 - max. 2S+P+6E - H. max. 29m
 - max. PARTER - H. max. 6m

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE

- **M – Zonă mixtă : locuire colectivă , comerț , servicii si turism**

Generalitati

M- zona mixta: locuire colectiva, comert, servicii si turism:

POT max = 50 %

CUT max = 3,2

Regimul maxim de înălțime propus este:

-max. 2S+P+6E+2Er - H. max. 35m

Bilant teritorial

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	8977mp	100	8977	100
ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, BIROURI, TURISM SI LOCUINTE COLECTIVE din care: -LOCUIRE -60% - COMERT SERVICII, BIROUR, TURISM (HOTEL, APARTHOTEL) -40%		14,3	4488,5	50
ZONA VERDE AMENAJATA	308mp	3,4	2244,25	min. 25
PLATFORME, PARCARI	7383mp	82,3	-	-
ALEI, ACCESE, LOC JOACA COPII, CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE, SPATII TEHNICE	-	-	2244,25	max 25

Terenul pentru care s-a intocmit prezentul R.L.U. are suprafata de 8977mp si prezinta functiunea mixta: locuire colectiva, comert, servicii si turism. In cadrul parcelei se va amenaja un spatiu verde.

• **Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților:**

1. Utilizari permise

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni care:

- sa nu genereze transport greu
- sa fie activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii terenului pentru depozitare deseuri
- sa nu fie sursa de poluare fonica.

Profil functional permis:

- -locuinte colective, cu respectarea Legii Locuintei nr.114/1996 republicata si actualizata
 - amenajari aferente locuintelor
- -spatii comerciale
 - sedii de firma/administrative/birouri
 - reprezentante firma
 - sedii financiar-bancare
 - sedii ale administratiei publice
 - unitati hoteliere si spatii aferente, aparthotel, unitati cazare
 - servicii, comerț
 - cabinete medicale fără paturi
 - dotari pentru sanatate
 - scoli, crese, gradinite, afterschool
 - spatii cu destinatie sociala, culturala
 - servicii ale unor organizatii politice, profesionale etc.
 - comerț cu amănuntul
 - agenții de turism
 - restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- -căi de acces carosabile și pietonale in incintă,
 - parcări la sol
 - parcaje subterane
 - construcții cu caracter provizoriu
 - construcții pentru echipare tehnică
 - imprejmuiiri pentru constructii tehnico edilitare
 - platforme pentru colectarea deseurilor menajere
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- -spații plantate- tip parc, scuaruri, gradini, cu acces liber
 - spații pentru sport și recreere
 - perdea de protecție,
 - plantații de aliniament,
 - oglinzi de apă,

- rețelele de echipare edilitară,
- alei pietonale,
- mobilier urban,
- aerisiri aferente subsolului (parcare auto, spatii tehnice, alte spatii) si
- constructii tehnico edilitare (foraje, bazine retentie, rezervoare si statii de pompare, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racorduri la infrastructura urbana etc).
- spatiu de joaca pt copii care se va dota cu mobilier caracteristic, terenuri de sport, amenajari peisajere.

-alte funcțiuni compatibile.

Este permisa schimbarea destinatiei spatiilor cu respectarea prevederilor RLU.

2. Utilizări permise cu condiții

- publicitate temporara
- instalatii exterioare pentru climatizare, incalzire sau pompe de caldura care in functionare produc zgomot. amplasarea acestora nu va perturba locuirea.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități cu grad redus de perturbare a locuirii.
- constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica,
- pavilioane, pergole, chioscuri, tonete
- grupuri sanitare,
- spatii pentru intretinere
- spatiul verde va fi afectat de alei, constructii-guri aerisire, echipare tehnico-edilitare, constructii provizorii intr-un procent maxim de 10%.

3. Interdicții temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

4. Utilizari interzise

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni in cadrul:

zonei mixta locuire colectiva, comert, servicii si turism

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul specific.
- activitati depozitare, comert en-gros, antrepozite
- depozitări materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701
S.C. KLAS RESIDENCE INVEST S.R.L.

-stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 masini;
-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

- depozite de deșeuri

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, depozite de marfă, ateliere de reparații.

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul planului urbanistic zonal există o singură unitate teritorială de referință.

Intocmit,
Arh. Alideia Catinca Suciu