

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

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

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

Proiect P/08/2018

Beneficiari: GEORGESCU CRISTIAN ION si
GEORGESCU MATEI CRISTIAN

FOAIE DE CAPAT

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

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

BENEFICIARI: GEORGESCU CRISTIAN ION si
GEORGESCU MATEI CRISTIAN

FAZA: PUZ

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

NR. PROIECT P/08/2018

SUPRAFATA 11460mp.

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

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

RETELE EDILITARE:

**SC RAULLY NISTOR SRL
strada Emile
Zolla,nr.63,Timisoara
ing. col. Nicolae Nistor
Tel. 0744392501**

TOPOGRAF:

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

**DRUMURI :
EXECUTION"**

**S.C. "C&C PROJECT
S.R.L. Timișoara;
Str. Memorandului nr. 19,
300208 Timișoara, jud. Timiș;
Tel 0723-013349
ing. Carmen Gavrilă**

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1586 din 17.04.2018 prelungit

2020

EXTRAS C.F.nr. 424725, nr. top. 8580/1/ 1/ 1/ 1/ 2; 8581/2/ 1/ 2/ 2/ 2,
(CF vechi nr. 148926)

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei.

Obiective.

2. Stadiul actual al dezvoltării.

Incadrare in oras/in zona.

Evoluția zonei

Elemente ale cadrului natural.

Circulația.

Ocuparea terenului.

Echiparea edilitara.

Optiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.

Prevederi ale PUG.

Modernizarea circulației.

Zonificare functionala.

Mod de utilizare a terenului.

Configurație spatiała.

Rețele edilitare.

Obiective de utilitate publica.

4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01. PLAN INCADRARE	SC. 1: 5 000
02. PLAN INCADRARE IN PUG	SC. 1: 1000
03. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
04. PLAN ANSAMBLU ZONA STUDIATA	SC. 1: 2000
05. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 500
06. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:500
07. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 500
0. VOLUMETRII	SC. 1: 100
01E. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1: 500

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

MEMORIU JUSTIFICATIV MEMORIU TEHNIC

1.1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

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

BENEFICIARI: *Georgescu Matei Cristian si
Georgescu Cristian Ion*

FAZA: **PUZ**

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

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

SUPRAFATA **11236mp. conform CF
(masurati 11460mp.)**

1.2. OBIECTIVE:

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

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

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

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

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind

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

Intocmirea prezentei documentații este necesară pentru elaborarea PUZ conform

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

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,
- PUZ - Cladiri de birouri, servicii, locuire aprobat prin HCL 503 /2008
- PUD - Alithea HCL 371/28.09.2010 -Centru Crestin,cu birouri si spatii cazare
- Planului Urbanistic Zonal "Zonă servicii și depozitare" Bd. Iosif Bulbuca, Timișoara (Lidl) aprobat prin HCL 165/18.04.2006
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA,SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA
- Noul PUG al Municipiului Timisoara in curs de finalizare
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali
- PUD - Cladire de locuinte colective si servicii la parter aprobat prin HCL nr. 377/2008
- OMS 119/2014 Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- HCL nr. 62/2016- privind spatiile verzi din Municipiul Timisoara
- Legea 350/2001 actualizata cu Ordinul nr. 2701/2010 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

Odată cu întocmirea prezentei documentații au fost elaborate

1.3.1.Studiile de fundamentare

(1) Analitice

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

INCADRAREA ÎN ORAS/ÎN ZONĂ

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

Pe teren nu există construcții.

Vecinătățile parcelei sunt :

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

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

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

EVOLUȚIA ZONEI

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

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007,

- Planului Urbanistic Zonal "Zonă servicii și depozitare" Bd. Iosif Bulbuca, Timișoara (Lidl) aprobat prin HCL 165/18.04.2006

- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA

- Noul PUG al Municipiului Timisoara in curs de finalizare

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali

- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali

precum și de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

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

Conform noilor reglementari ale PUG Timisoara terenul se afla in zona

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

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\sigma = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ 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 maxima: + 21-22 oC in iulie, august
- media lunara minima: - 1-2 oC in ianuarie
- maxima absoluta: + 40 oC in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 oC in 13.02.1935

precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm
 - media anuala: 600-700mm
 - cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915
- vantul: directii predominante: Nord-Sud 16% si Est-Vest 13

CIRCULATIA

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat în zona centrala, la doua artere majore de circulatie, de categoria a II-a, in plina dinamica, avand in vedere documentatiile de urbanism aprobate in vecinatate si in curs de aprobare din zona.

Operatiunile de amenajare si construire a parcelelor din vecinatate cu constructii impunatoare din punct de vedere al inaltimei, amenajarea bulevardelor adiacente parcelei noastre, dorinta beneficiarilor pentru realizarea unei cladiri comerciale de tip strip mall, concept ce nu s-a implementat inca in Municipiul Timisoara, care cuprinde marci de renume adunate intr-un mall urban, dezvoltat pe un parter inalt. Din analiza situatiei existente și din studiile urbanistice propuse déjà aprobate se pot preciza următoarele :

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

OCUPAREA TERENULUI

Terenul este 100% neamenajat.

ECHIPAREA EDILITARA

a)Situatia existenta

Zona analizata in P.U.Z. va fi insotita de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timisoara.

In prezent, zona este deservita de utilitati: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Calea Stan Vidrighin.

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

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

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Având în vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de către Primăria Municipiului Timisoara, reglementările propuse prin PUG preliminar Municipiul Timisoara și necesitățile beneficiarului, acesta a inițiat elaborarea documentației *P.U.Z. – CONSTRUIRE CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNALȚIME PARTER (STRIP MALL), AMENAJARE PARCARE, SPAȚII VERZI, ORGANIZARE SANTIER, AMPLASARE TOTEM INFORMATIONAL*

care are ca scop echiparea terenului conform cu obiectul de activitate al acestuia respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Având în vedere situația de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentația și dorința beneficiarului documentația stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă și anume aceea de *servicii și dotări comerciale*

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

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

Strip Mall este un concept nou adus în România, ce reprezintă un mall în aer liber, magazinele fiind dispuse pe un rând cu spațiu de promenadă în față iar pe toată lungimea sa având locuri de parcare.

Amplasat în mijlocul celei mai puternice zone comerciale Strip Mall este destinația ideală pentru cumpărături, distracție, relaxare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Concluziile Studiului geotehnic sunt concretizate în capitolul 5 Concluzii și recomandări și sunt următoarele:
 - În conformitate cu normativul NP074/2007 intitulat "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" totalul de 10

puncte încadrează lucrarea în Categoria Geotehnică 2 tipul MODERAT.

- Cota de fundare minimă având în vedere regimul propus este de $D_r = - 9,00\text{m}$.

- Conform ANEXA A ,Tabelul A2 din Normativul NP 112-2004 intitulat Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directă, valoarea de bază a presiunii convenționale pentru pachetul de pământuri nisipoase situat între cotele $- 2,10\text{m}$ - $- 10,00\text{m}$ este : $p_{conv.} = 250,00\text{kN/mp}$.

- Concluzia actualizării studiului topografic :
 - coordonatele STEREO 70 poziționează parcela față de cota convențională a Marii Negre,
 - suprafața din CF nr.424725 Timisoara, nr. topo 8580/1/1/1/2; 8581/2/1/2/2/2; are o suprafață de 11460mp.
- Cele două studii relevă faptul că nu există disfuncționalități în ceea ce privește cele două domenii analitice ci acestea susțin necesitatea dezvoltării și reglementării parcelelor conform dorinței beneficiarului în conformitate cu documentațiile superioare de urbanism

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

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

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

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

- ✓ Accesul autoturismelor pe amplasament se va face din bv. Liviu Rebreanu și din Calea Stan Vidrighin;

- ✓ În ambele cazuri la ieșire v-a fi permis doar virajul la dreapta.
- ✓ Accesul secundar va fi din strada situată la nord de parcela proprietatea beneficiarului.
- ✓ Ambele accese se vor amenaja pe o platformă alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică, cu lățimea de 7,00 m. În plan platforma se va racorda prin borduri denivelate de 10x15 cm, la carosabilul străzilor prin raze circulare de 6,00 m.
- ✓ În plan platforma se va racorda prin borduri denivelate de 10x15 cm, la carosabilul străzilor prin raze circulare de 6,00 m.

- ✓ Parcarea se va ilumina cu stalpi de iluminat pentru o bună securizare și accesibilitate pe timp de noapte.
- ✓ Se va amenaja un trotuar de 2m pe fațada principală și de 0,7m pe fațada posterioară
- ✓ În profil longitudinal platformele de acces se vor racorda la cota carosabilului existent pe Bulevardul Iosif Bulbuca și pe Calea Stan Vidrighin. Scurgerea apelor se va realiza de pe platformele de acces spre sistemul de colectare a apelor pluviale existent pe Bulevardul Iosif Bulbuca și pe Calea Stan Vidrighin.
- ✓ Sistemizarea circulației se va realiza în conformitate cu normele în vigoare respectându-se sistemizarea existentă de pe Bulevardul Iosif Bulbuca și pe Calea Stan Vidrighin.
- ✓ *Structură rutieră propusă la accesul auto:*
 - 4,0 cm BA 16;
 - 6,0 cm BAD 22,4;
 - 10,0 cm AB 31,5;
 - 30,0 cm balast stabilizat
 - 20,0 cm balast

- **Semnalizarea verticală și orizontală**

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

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

Calcul locuri de parcare necesare Spații dotări comerciale

În conformitate cu *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în*

localități urbane” - Indicativ P. 132-93. și ”*Normele locale privind determinarea numărului locurilor de parcare*” – Anexa 2

Necesar locuri de parcare - 1 loc/25mp.

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

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

Necesar locuri de parcare = 172

Total locuri parcare asigurate = 189

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

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

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

INDICATORI URBANISTICI

POT propus = 37%

POT maxim = 40%

CUT propus = 0,37

CUT maxim = 0,4

H cornișă construcție = 9,0m.

H maxim = S+P înalt

H propus totem = 15m.

H maxim cornișă = 10m.

H propus = P înalt

H maxim totem = 15m.

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

Înălțimea nivelului curent propus este de 5m.

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

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

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

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

BILANȚUL TERITORIAL MAXIM MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

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

CONFIGURARE SPATIALA

Suprafața maximă construibilă la sol este de 4584mp.

Suprafața propusă a clădirii galerie comercială este = 4097mp.

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

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

RETELE EDILITARE ECHIPAREA EDILITARA

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

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

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta

documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnicoedilțar:

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

ECHIPARE EDILITARĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ

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

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

Circulația terenurilor

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

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

PROBLEME DE MEDIU

• RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

• EVIDENȚA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

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

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

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

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință intravilan,curți construcții
În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din noul PUG, cu menținerea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

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

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

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil să fie afectate cu privire în special la:

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

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

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

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

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

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

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;

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

4. CONCLUZII

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

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

s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

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

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

Intocmit:
urb. Carmen Falnită

MEMORIU NONTEHNIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

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

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

Beneficiari: Georgescu Cristian Ion si Georgescu Matei Cristian

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafața de 1551 mp.

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

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

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

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

Domeniul de aplicare

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

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

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

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

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

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

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

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

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

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

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

Ec - zona activității comerciale de tip terțiar

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

UTR- L

1. Generalități

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

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

Art. 2. Utilizări permise

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

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

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- activități de depozitare cu următoarele condiții:
- să fie parte a unei activități de tip comercial – depozitarea să fie desfășurată în această locație
- spațiile de depozitare să nu fie dispuse spre spațiile publice
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

Art. 4. Utilizări interzise

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

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

Parcela construibilă este de 11236mp conform CF și 11460mp. cu front la stradă de 69.28m, 71.25m, 119.87m.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor asigura două accesuri carosabile de 6m lățime din cele două străzi de categoria a II-a învecinate, respectiv b-dul Liviu Rebreanu și Calea Stan Vidrighin și acces marfa din strada nouă existentă la nord.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

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

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

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje. Se vor amenaja 177 locuri de parcare autoturisme și o platforma betonată pentru încărcare descărcare marfa.

Art. 9 Regimul maxim de înaltime este

H maxim = S+P înalt

H propus = P înalt

H maxim la cornișă = 10m.

H propus la cornișă = 9 m.

h propus totem = 15m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

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

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

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

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu

aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

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

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

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

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

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

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

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

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

Art. 13 Imprejmuiri

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

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

Accesul în interiorul parcarii va fi public.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

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

P.O.T maxim = 40%

P.O.T propus = 37%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

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

C.U.T maxim = 0,4

C.U.T. propus = 0,37

Intocmit
arh urb Carmen Falnită