

FOAIE DE GARDĂ

PR. NR. 184/2025

DENUMIRE PROIECT : MASTERPLAN DE RESTRUCTURARE A ZONELOR CU
CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALE ZONA MIXTA – DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT
INCLUZAND LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (SERVICII HOTELIERE, BIROURI SI FUNCTIUNI
ADMINISTRATIVE, FINANCIAR BANCARE, COMERCIALE, MEDICALE , SANATATE SI TURISM),
STRADA CIRCUMVALATIUNII NR. 35, CF 446853 si 446854 TIMISOARA

AMPLASAMENT : jud. Timiș, mun. Timișoara, strada Circumvalațiunii nr.
35, CF446853, CF446854

BENEFICIAR : LAZAR INVESTMENT S.A.

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
Jud. TIMIȘ, Mun. TIMIȘOARA,
Str. Splaiul Nistrului Nr 1, Ap. 5
J35/1696/20.07.2011
CUI RO 28897810
Mob.: +40 748 013978
Email: office@atgstudio.ro

FAZA DE PROIECTARE : MASTERPLAN

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

Parte scrisă

1. Foaie de gardă
2. Borderou general al P.U.Z.
3. Memoriu tehnic explicativ

Parte desenată

1. Încadrare în localitate
2. Studiu istoric
3. Încadrare în PUG/PUZ-uri aprobate
4. Căi de comunicație majore
5. Analiză funcțiuni – educație
6. Analiză funcțiuni – comercial
7. Analiză funcțiuni – zone verzi
8. Analiză funcțiuni – sport
9. Analiză funcțiuni – sănătate
10. Transport public
11. Circulație velo-pietonală
12. Conexiuni cu centrul orașului
13. Dezvoltări imobiliare inelul II
14. Studiu altimetrie
15. Studiu zgomot
16. Studiu de însorire
17. Zonificare
18. Volumetrie

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect : Masterplan de restructurare a zonelor cu caracter industrial, centrale, zona mixta – dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzand locuinte colective si servicii (servicii hoteliere, birouri si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale , sanatate si turism), strada Circumvalatiunii nr. 35, CF 446853 si 446854 Timisoara

Amplasament : jud. Timiș, mun. Timișoara, strada Circumvalațiunii nr. 35, CF446853, CF446854

Faza de proiectare : MASTERPLAN

Beneficiar proiect : LAZAR INVESTMENT S.A.

Proiectant general : S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect **realizarea unui ansamblu mixt, cu locuire colectivă, servicii, comerț și cazare.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenurile aferente CF446853, CF446854 se află in proprietatea beneficiarului LAZAR INVESTMENT SA.

1.3. Surse documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea materplanului sunt :

- Ridicare topografică

- Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism modificată de HG 855/2001
- Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată
- Noul Cod Civil actualizat 2017 - Legea 287/2009
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 50/91 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și completată în 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentelor și alte acte legislative specifice domeniului
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
- Ordin nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCL nr. 44/2011 privind consultarea populației
- P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicată;
- Anexa 1 – HCL 330/2025 - Procedura de Restructurare Urbană
- Alte documentații de urbanism aprobate în zonă
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de studiu conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 este alcătuită din întreg UTR-ul RiM_C//Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă, iar terenurile

reglementate prin PUZ reprezintă o zonă mai mică din cadrul UTR RiM_C, aferente CF446853 și CF446854 și se află în proprietatea inițiatorului PUZ, LAZAR INVESTMENT SA.

Terenurile studiate se află în zona central-vestică a intravilanului Municipiului Timișoara, fiind înconjurată de străzile Gheorghe Lazar, Coriolan Brediceanu, calea Circumvalațiunii, intrarea Zenit și calea ferată ce traversează orașul.

Zona de studiu este traversată de calea Circumvalațiunii și împărțită deci în două cvartale, numite în continuare C1 (la vest de calea Circumvalațiunii) și C2 (la est de calea Circumvalațiunii).

Pe terenurile studiate există documentații de urbanism aprobate, în urma cărora a fost schimbată funcțiunea terenurilor din industrial în comercial, zone de nuclee de servicii, activități comerciale, turm, birouri și zone mixte.

Referitor la terenurile reglementate, în momentul de față parcela identificată cu CF nr. 446854 este liberă de construcții, iar pe parcela identificată prin CF nr. 446853 se află o construcție cu suprafața construită de 3908 mp, în care funcționează un magazin de tip supermarket.

Amplasamentul studiat este echipat edilitar, pe străzile adiacente se regăsesc rețele de apă și canalizare, rețelele electrice, rețelele de telefonie și rețele de gaz.

Terenurile care fac obiectul acestei documentații nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, însă zona de studiu se află parțial în zona protejată / de protecție a siturilor arheologice.

2.2. Încadrare în localitate

Terenurile din cadrul acestei documentații se află în Municipiul Timișoara, jud. Timiș, în zona central-vestică a orașului, în intravilan, cu acces din străzile Gh. Lazăr și Circumvalațiunii și sunt identificate prin CF 446853 și CF 446854.

Conform extraselor CF, terenurile studiate se află în intravilanul mun. Timișoara, suprafață totală de 18730 mp, și au categoria de folosință de tip „curți construcții”.

Conform P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona este tip Zona RiM_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă

Terenurile se învecinează cu:

- Nord - teren în domeniu public, strada Gheorghe Lazăr
- Est - teren în domeniu public, strada Circumvalațiunii
- Sud - teren curți construcții – locuințe colective
- Vest - teren curți construcții – locuințe colective

Distanța de la limita terenurilor studiate la cea mai apropiată clădire rezidențială existentă este de: aprox. 30 m spre nord, 7 m spre sud, 150 m spre est, 7 m spre vest.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extraselor CF, parcela identificata cu CF nr. 446854 este liberă de construcții, iar pe parcela identificată prin CF nr. 446853 se află o construcție cu suprafața construită de 3908 mp, în care funcționează un magazin de tip supermarket.

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperat – moderată.

Pe parcela identificată cu CF446853 se află o zonă verde cu arbori maturi, amplasată spre strada Gheorghe Lazăr.

2.4. Circulația

Terenurile studiate se află în zona central-vestică a Mun. Timișoara, în intravilan.

Accesul se face în prezent din străzile Gh. Lazăr și Circumvalațiunii.

Din punct de vedere a circulației pietonale, cvartalul C1 reprezintă o barieră între zona de locuințe din vest și zona centrală a orașului, existând bariere fizice reprezentate de împrejmuiri din plasă, zone vegetate abundente, diferențe de nivel în zona de aprovizionare a magazinului și zone de depozitare sau colectare a deșeurilor organizate pe latura vestică a parcelei.

Zona de locuințe de la sud-vest de C1 face parte din Planul Orașului Liber Regal Timișoara și Proiectul de Extindere Urbană, aprobate în anul 1912, care propuneau dezvoltarea acestui nou cartier și care propunea o legătură diagonală spre centrul orașului, care se afla pe terenul ce face obiectul acestei documentații, legătură care nu s-a mai realizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform extraselor CF, parcela identificata cu CF nr. 446854 este liberă de construcții, iar pe parcela identificată prin CF nr. 446853 se află o construcție cu suprafața construită de 3908 mp, în care funcționează un magazin de tip supermarket.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat este echipat edilitar, pe străzile adiacente se regăsesc rețele de apă și canalizare, rețelele electrice, rețelele de telefonie și rețele de gaz.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform zonarii seismice după Normativul P100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor -rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecări de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

Pe parcela identificată cu CF446853 se află o zonă verde cu arbori maturi, amplasată spre strada Gheorghe Lazăr.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de informare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități rezultă ca aceste elemente pot constitui premisa reală pentru abordarea unor propuneri în zona studiată, incluzând prin aceasta :

- propunerea unor dezvoltări imobiliare mixte;
- sistematizarea terenurilor
- propunerea unor noi accese

Având în vedere configurația zonei de studiu și alcătuirea acesteia din cele două cvartale separate de calea Circumvalațiunii, respectiv faptul că pe aceste terenuri există documentații de urbanism aprobate, pentru zona C2 s-au preluat soluțiile propuse în aceste documentații, iar pentru terenurile reglementate din cadrul zonei C1 s-a realizat o nouă propunere urbanistică.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona este tip Zona RiM_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă
Teren situat în Zona II de referință – Aerodrom Cioca.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare. Pe terenul reglementat studiat se dorește amenajarea unei zone mixte: locuire colectivă, servicii, comerț și cazare, inclusiv spații verzi. În cadrul propunerii spațiul verde pe solul natural va reprezenta minim 10% din suprafața terenurilor înainte de urbanizare. Se va păstra zona verde dinspre strada Gh. Lazăr și se va extinde și pe latura de est a terenului, spre calea Circumvalațiunii. De asemenea, se vor amenaja zone verzi în partea din sud și vest a terenului, spre clădirile existente de locuințe colective.

3.4. Modernizarea circulației

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

În prezent accesul pe terenul studiat se poate face de pe strada Gh. Lazăr și de pe Calea Circumvalațiunii.

Prin propunerea de PUG se păstrează aceste accese, atât de pe strada Gh. Lazăr și de pe Calea Circumvalațiunii.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 nu se prevăd modificări ale profilelor stradale.

În ceea ce privește circulația pietonală, se propune deschiderea unei promenade pietonale ce tranzitează terenul pe diagonală și creează o legătură între cartierul de locuințe din sud-vest și

zona centrală a orașului. Aceasta va funcționa în relație cu spațiile comerciale de la parterul clădirilor propuse, ce vor deservi întreaga zonă și au ca scop activarea spațiului public pietonal.

Pentru zona C2 se propune o legătură auto între strada Gh. Lazăr și strada Coriolan Brediceanu și o alta perpendiculară pe aceasta, dinspre calea Circumvalațiunii.

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

Elaborare PUZ restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale, zona mixta – dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzand locuinte colective si servicii (servicii hoteliere, birouri si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale , sanatate si turism), strada Circumvalatiunii nr. 35, CF 446853 si 446854 Timisoara

Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiții:

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Utilizări interzise:

Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Ansambluri mono funcționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5.1 Reglementări

Suprafața totală a parcelelor reglementate este de 18730 mp.

Conform P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona este tip Zona RiM_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zonă mixtă

Prin prezentul PUZ se reglementează comasarea parcelelor CF 446853 și CF 446854. Accesul pe teren se va face din domeniul public. Acesta va avea funcțiunea de zonă mixtă (locuințe colective, servicii și cazare).

Ansamblul reglementat prin PUZ se poate realiza în etape / faze. Astfel, sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare / alipire a terenurilor sunt necesare pentru realizarea etapizată / în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

Clădirile propuse cu funcțiunea de locuire vor respecta parametrii sanitari prevăzuți în OMS 119/2014:

“Articolul 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

a) baie și W.C. - 22°C;

b) camera de zi - 22°C;

c) dormitoare - 20°C.

(la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018).

Articolul 18

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

(2) La proiectarea și construcția condominiilor cu destinația de locuințe, se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

Incalzirea apartamentelor se va realiza prin centrala proprie de apartament sau prin centrala de scara/condominium alimentate cu gaz/curent electric. Pentru climatizarea apartamentelor se vor folosi unitati de climatizare individuale pe fiecare apartament. Incalzirea/racirea/ventilarea SAD-urilor se vor folosi unitati de climatizare (VRV-uri) individuale. Toate prevederile mentionate anterior se vor corela cu cerintele NZEB.

În funcție de natura și tipul investiției, beneficiarul va acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Toate clădirile vor avea asigurat accesul mașinilor de intervenție. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Amplasarea clădirilor față de frontul stradal:

Pentru parcela analizata se propune o retragere de minim 6 m fata de aliniamentul strazilor la profil final, conform PUG aprobat.

In urma analizei contextului construit se propun retrageri mai ample pe anumite strazi, dupa cum urmeaza:

Pentru strada Gh. Lazăr, retragere de 16 m, ce continuă aliniamentul clădirilor învecinate.

Pentru calea Circumvalațiunii o retragere minima de 6 m. Se propune rotirea clădirii amplasate spre calea Circumvalațiunii, cu scopul de a se crea o piațetă de acces în ansamblu, care va conține vegetație înaltă și continuă aliniamentul verde de pe strada Gh. Lazăr.

Amplasarea clădirilor față de limite laterale și posteriare:

Parcela studiata nu are limita posterioara, fiind marginita de strazi pe două dintre laturi.

Pe limita de vest retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornisa (atic) dar nu mai puțin 6m.

Pe latura de sud retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (atic) față de clădirea de locuințe amplasată la sud, dar nu mai puțin de 12 m față de limita laterală a parcelei. De asemenea, se va realiza studiu de însorire pentru asigurarea însoririi clădirii existente și a celei propuse, conform OMS 119/2014.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă între fațadele libere paralele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru distantele dintre hotel si cladirile de locuit se va face studiu de insorire iar fatadele vor avea o orientare oblica.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Parcări și garaje

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

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în parcaje subterane organizate pe două niveluri.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Alte funcțiuni:

- Conform *Anexei 2* la RLU aferent P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Înălțimea maximă admisă:

Pentru corpul cu regim de înălțime 2S+P+9E+Er înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 35m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 38m. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru corpul cu regim de înălțime 2S+P+10E+Er înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 38m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 41m. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru corpul cu regim de înălțime 2S+P+12E înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 44m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 44m.

Pentru corpul cu regim de înălțime 2S+P+16E înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 56m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 56m.

Pentru corpul cu regim de înălțime 2S+P+19E înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 70m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 70m.

Pentru corpurile cu regim de înălțime 2S+P înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8m.

Se admite depășirea înălțimii maxime a clădirilor pentru amplasarea de utilaje tehnologice, rezervoare, încăperi tehnice, casă lift, antene, amplasate independent sau în cadrul unui etaj tehnic cu înălțimea maximă de 3,5 m și suprafață maximă construită de 30% din suprafața nivelului curent, retras față de conturul clădirii cu minim 3,5 m.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Regimul de înălțime va respecta planșa de reglementări urbanistice.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
 Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
 Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
 Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% din suprafața totală reglementată prin PUZ. Suprafețele de teren de peste parcajul subteran aflat la nivelul -2S ce nu formează o cuva se considera sol natural. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
 Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
 Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.
 Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

Împrejmuirea

Nu se vor realiza împrejurimi.

3.5.2. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial							
Teren studiat CF 446853, CF 446854		Existent		Propus			
		mp	%	mp		%	
Teren conform CF		18730	100%	18730		100	
Teren conform ridicare topografica		18730	100%	18730		100	
Zona mixta	Construcții	3908	20.86	11238	18730	60.00	100.00
	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	13022	69.52	5619		30.00	
	Sp. verde deep green	1800	9.61	1873		10.00	
Străzi, trotuare, piste de biciclete, zone verzi în aliniament		0	0.00	0		0.00	
Suprafață cedată în vederea realizării de străzi, trotuare, piste de biciclete, zone verzi în aliniament: 0 mp							
Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața terenului reglementat și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Suprafețele de teren de peste parcajul subteran aflat la nivelul -2S ce nu formează o cuvă se consideră sol natural.							

Pe terenul studiat se dorește amenajarea a minim 10% spațiu verde pe sol natural, care reprezintă o suprafață minimă de 1873 mp.

Numărul total de locuri de parcare estimate a fi necesare pe parcelă este de 671 locuri de parcare, dintre care 448 locuri de parcare pentru funcțiunea de locuire, 146 locuri de parcare pentru servicii/comerț și 76 locuri de parcare pentru hotel. În urma mobilării, pentru funcțiunea de locuire a fost luat în calcul un număr de 428 de apartamente, pentru apart-hotel au fost luate în calcul un număr de 70 de camere, iar pentru hotel un număr de 119 camere. Locurile de parcare sunt propuse parțial la nivelul solului și parțial în subteran.

3.5.3. Indici constructivi propuși

INDICI URBANISTICI PROPUȘI					
	CUT	POT	Regim de înălțime	Hmax cornișă	H max
Zona mixta	3.3	60% parter 40% etaje	2S+P+19E	70m	70m
			2S+P+16E	56m	56m
			2S+P+12E	44m	44m
			2S+P+10E+Er	38m	41m
			2S+P+9E+Er	35m	38m
			2S+P	8m	8m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.2 Canalizarea menajeră

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.3 Canalizarea pluvială

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.4 Rețeaua de energie electrică

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.5 Iluminat exterior

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.6 Canalizație telecomunicații

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.6. Instalațiile de încălzire

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.7. Protecția Mediului:

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

Deșeurile generate din activitatea propusă a se desfășura vor fi preluate de operatori autorizați. Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele amplasate în spații special amenajate. Ridicarea și transportul acestora se va realiza periodic de către o firma de salubritate autorizată în baza unui contract.

Soluțiile pentru apele uzate menajere și pentru apele pluviale se vor detalia în urma obținerii avizelor specifice.

Spațiul verde asigurat prin PUZ este de 10% din suprafața inițială totală a terenurilor studiate. Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ.

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată în cadrul P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

Suprafața alocată P.U.Z.-ului nu este încadrată într-o zonă protejată de conservare a patrimoniului natural sau construit.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse nu afectează peisagistica zonală, nefiind necesare lucrări speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

3.7.5. Măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Nu sunt necesare măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale.

3.7.6. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului – Date conform HG 1076/2004 anexa 1:

Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004 se va anexa la documentația ce va fi elaborată pe parcursul procedurii PUZ.

3.8.Obiective de utilitate publică

Terenurile studiate în cadrul acestei documentații se află în Municipiul Timișoara, jud. Timiș, în zona central-vestică a orașului, în intravilan, cu acces din Str. Gheorghe Lazăr și calea Circumvalațiunii și sunt identificate prin CF 446853, CF 446854

Din punct de vedere juridic terenurile se află în proprietatea beneficiarului LAZAR INVESTMENT SA.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ

Planul Urbanistic Zonal prezent are ca obiect realizarea **unei zone zonă mixtă: locuire colectivă și servicii (hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale, sănătate, turism)** și se încadrează atât în caracterul zonei definit de funcțiunile existente și documentațiile urbanistice aprobate din zonă, cât și în planurile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara, jud. Timiș.

Se propune deschiderea unei promenade pietonale ce tranzitează terenul pe diagonală și creează o legătură între cartierul de locuințe din sud-vest și zona centrală a orașului. Aceasta va funcționa în relație cu spațiile comerciale de la parterul clădirilor propuse, ce vor deservi întreaga zonă și au ca scop activarea spațiului public pietonal.

Se va păstra zona verde dinspre strada Gh. Lazăr și se va extinde și pe latura de est a terenului, spre calea Circumvalațiunii. De asemenea, se vor amenaja zone verzi în partea din sud și vest a terenului, spre clădirile existente de locuințe colective.

Asigurarea utilităților pentru construcțiile propuse se vor realiza prin racordarea la rețelele existente pe străzile adiacente.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Planul Urbanistic Zonal „**Elaborare PUZ restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale, zona mixta – dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzand locuinte colective si servicii (servicii hoteliere, birouri si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale , sanatate si turism), strada Circumvalatiunii nr. 35, CF 446853 si 446854 Timisoara**” are ca obiect reglementarea terenurilor studiate, identificate prin CF 446853 și CF 446854. Investiția propusă va avea ca rezultat reglementarea terenului care în situația existentă se află în zona central-vestică a intravilanului Municipiului Timișoara, adiacent Căii Circumvalațiunii și străzii Gheorghe Lazăr, sub categoria de folosință curți construcții, astfel el este pus în valoare, marcând un potențial urbanistic al zonei și integrându-se în strategiile locale de dezvoltare urbană. Se elimină practic o mare zonă de parcaje, betonată și se

transformă într-o zonă publică pietonală cu funcțiuni conexe la parterul clădirilor, promenadă ce va conecta cartierul de locuințe din sud-vest cu zona centrală a orașului.
Prezentul PUZ contribuie la dezvoltarea zonei și din punct de vedere economic și social, cu potențialul atragerii unor noi investiții și oportunități de dezvoltare.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitori privați

- Costuri suportate în interiorul PUZ:
Costurile cu proiectul propus prin PUZ aflat în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat.
- Costuri suportate în exteriorul PUZ:
Proiectarea și execuția de rețele și branșamentele necesare realizării proiectului reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale:

- Costuri suportate în interiorul PUZ:
 - mentenanța rețelelor edilitare executate și cedate către domeniul public;
 - mentenanța drumurilor executate și cedate către domeniul public;
 - mentenanța spațiilor verzi cedate către domeniul public.
- Costuri suportate în exteriorul PUZ:
Nu este cazul.

7. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal prezent are ca obiect realizarea unei **unei zone zonă mixtă: locuire colectivă și servicii (hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale, sănătate, turism)** și se încadrează atât în caracterul zonei definit de funcțiunile existente și documentațiile urbanistice aprobate din zonă, cât și în planurile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara, jud. Timiș.

Operațiunile viitoare din zonă vor ține cont de direcția și conformația poștelor de circulație propuse prin PUG și documentațiile de urbanism aprobate în zonă și preluate și continuate prin prezentul PUZ, pentru o dezvoltare firească și funcțională a zonei în continuare.

În momentul aprobării, Planul Urbanistic Zonal prezent are caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Întocmit
arh. Mircea Craculeac