

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 80/2015

**DENUMIRE PROIECT : PUZ- M1 – ZONA URBANIZARE- ZONA MIXTA CU
REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS ADIACENTA
PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC**

AMPLASAMENT : Municipiul Timisoara, str, Samuil Micu, nr. 9, jud. Timis

BENEFICIAR : S.C. AURORA REAL ESTATE S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, strada loichita Vasile, nr 1-3, SAD 6 A
Tel/fax: 0356 – 204080 Mobil: 0721 424 360**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- M1 – ZONA URBANIZARE- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
Amplasament	: Municipiul Timisoara, str, Samuil Micu, nr. 9, jud. Timis
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: S.C. AURORA REAL ESTATE S.R.L.
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone mixte cu regim de construire inchis adiacenta principalelor de trafic.**

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

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea SC AURORA REAL ESTATE SRL. Deoarece proprietarul terenului s-a schimbat in timpul procedurilor de autorizare, actele se vor obtine in continuare de catre SC TANIX IMPEX SRL, vechiul proprietar, conform adresei atasate la dosar.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- PUG in vigoare Timisoara
- PUG in curs de aprobare Timisoara, Rev.3

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de

protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având un caracter mixt. Conform PUG Timisoara terenul se afla într-o zona industrială urmând ca prin PUG-ul în curs de aprobare zona să fie menționată ca zonă mixtă. Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Specific este modul de construire urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul se afla în municipiul Timisoara, strada Samuil Micu nr. 9.

2.3. Vecinatati

Zona studiată se învecinează:

- nord cu parcela 5451 (locuințe colective), parcela 5450 (locuința individuală), parcela 5449 (locuința individuală)
- est cu strada Samuil Micu
- sud cu parcela 431506 (servicii, zonă mixtă)
- vest cu intrarea Ioan Vasii.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF pe teren se găsesc 4 construcții și o baracă metalică cu regim de construire parter.

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.

2.5. Circulatia

Accesul la parcelă se face de pe strada Samuil Micu folosind servitutea de trecere înscrisă în CF 431505.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcela este afectată de construcții.

În prezent există două corpuri de clădire parter având funcțiunea de producție conform CF, un corp de clădire parter având funcțiunea de centrală termică conform CF și un corp de clădire parter cu două anexe având funcțiunea de baracă.

2.7. Echipare edilitara

Parcela studiată este echipată edilitar fiind racordată la rețelele de apă/canal, energie electrică, gaz.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa. Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism rezulta ca pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

3.2. Prevederi ale PUG

In PUG-ul actual terenul este prevazut ca si zona cu unitati industriale. In PUG-ul in curs de aprobare parcela se va incadra intr-o zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul detinut de beneficiar se doreste amenajarea unor cladiri de locuinte colective si birouri cu activitati administrative si financiar bancare, spatii verzi, accese auto si parcare colective cu acces public.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune realizarea unui drum public cu prospectul stradal de 12m, in partea de sud a parcelei studiate, ce va face legatura intre strada Samuil Micu si intrarea Ioan Vasii. Accesul auto pe parcela se va face direct din acesta strada noua creata, nemaexistand necesitatea folosirii dreptului de servitute prevazut pe parcela vecina. Accesul pietonal se va putea face atat din strada samuil Micu, cat si din strada noua creata.

3.5. Zonificarea functionala

Pe parcela se va realiza o **zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic.**

Utilizarea funcțională

Utilizări admise:

(01) Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, birouri etc.

(02) Spatii de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

(03) La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiții:

(04) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

(05) Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire , pompe de caldura, etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(06) Garajele publice sau private sub si supraterrane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasat in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

(07) Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala- servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire,
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp,
- sa implice maxim 5 persoane
- sa aiba acces public limitat (ocazional)
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei

Utilizări interzise:

(08) Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comert en gros.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine/ferestre.

(09) Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public. Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

(10) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

(11) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

(12) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare.

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

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelei existente este de 2 031 mp.

Se propune demolarea constructiilor existente.

Se propune cedarea unei suprafete de teren de 421,55mp pentru realizarea drumului de legatura intre strada Samuil Micu si intrarea Ioan Vasii.

Amplasarea cladirilor fata de limite:

Se propune o cladire amplasata astfel incat sa respecte aliniamentul existent la frontul stradal dar si retragerile existente pe laturile laterale a parcelei.

Amplasarea cladirii este in forma de "L", cu laturile aliniate strazii Samuil Micu si strazii nou propuse.

Cladirea se va amplasa cu calcan pe limita laterala dreapta, pe o adancime de 15,50m fata de aliniamentul strazii Samuil Micu, si cu o retragere la 9m pe aceeași limita laterala dreapta pe adancime mai mare de 15,50m (pe portiunea in care parcela se invecineaza cu limitele posterioare ale parcelelor vecine).

Se va respecta regula retragerii cu H/2 fata de limita laterala de proprietate (exceptie facand zona prevazuta cu calcan).

Inaltimea maxima admisa:

Pentru cladirile pe colt se admite o inaltime maxima ce nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+6E.

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 18 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 22 m pentru cladirile cu regim de inaltime (1-3S)+P+4E+Er.

Inaltimea maxima nu va depasi 14 m pentru cladirile cu regim de inaltime de (1-3S)+P+3E si 12m pentru cladirile cu regim de inaltime de (1-3S)+P+3E.

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

Se propun parcaje colective cu acces public rezultand urmatorii indici urbanistici:

POT maxim = 75%, CUT = 3,9.

Locurile de parcare prevazute pentru birouri se vor echipa cu sistem parklift, locurile astfel create folosindu-se in sistemul colectiv public de parcare.

Spatii verzi:

Se va prevedea o zona verde in cadrul parcelei de min 5% respectiv 101,55mp

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren conform CF		2 031	100	2 031	100
Teren conform ridicare topografica		2 031	100	2 031	100
Zona industriala si edilitara		2031	100	0	0
Zona urbanizare - zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic	Cladiri	0	0	1201,35	59,15
	Circulatii	0	0	306,55	15,09
	Zona verde	0	0	101,55	5,00
Drumuri, trotuare si spatii verzi in aliniament		0	0	421,55	20,76
<i>Suprafata cedata spre domeniul public in vederea realizarii drumurilor de acces</i>		0	0	421,55	20,76

Zona verde propusa in cadrul parcelei reglementate 101,55mp reprezentand 5% din suprafata parcelei initiale

3.5.3. Indici constructivi propusi

- POT maxim=75%, CUT=3,9; Regim de inaltime maxim(1-3S)+P+6E

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a mun. Timișoara, rețea administrată s.c. AQUATIM s.a., existentă pe str. Samuil Micu, De. 275 mm.

Pe parcela studiată se prevede amplasarea unei rețele de alimentare cu apă pe strada propusă. Conducta va fi confecționată din PE-HD, Pn 10 atm, De. 125 mm cu L=50 m, echipată cu 1 hidrant de incendiu suprateran Dn 80 mm și un camin de vane.

Conducta de apă se va amplasa în zona verde a drumului.

Pentru alimentarea clădirilor se propun 2 bransamentele noi din conducta stradala nouă, realizate din PE-HD, Pn10 atm, De. 32 mm, care vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din fiecare imobil. Lungimea totală a bransamentelor va fi de 10 m. Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm.

De asemenea, la cca 1,5 m față de limita de proprietate la fiecare construcție se va monta un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 28,98\ mc/zi = 0,33\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 37,67\ mc/zi = 0,43\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,14\ mc/h = 0,87\ l/s$$

$$Q_V = 0,70 \times Q_{S\ orar\ max} + Q_{IE} = 0,70 \times 0,87 + 5 = 5,60\ l/s = 20,16\ mc/h$$

Presiunea apei în clădiri va fi menținută prin intermediul unor stații de pompare proprii, cu hidrofor amplasate în camerele tehnice aferente fiecărei clădiri.

3.6.2 Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timișoara (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.) de pe str. Samuil Micu, ov. 60/90 cm.

Rețeaua de canalizare menajera se va executa din tuburi din PVC-KG, D=315 mm, L=50 m, echipată cu camine de vizitare. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și se va amplasa pe strada nou-creată în PUZ.

Descărcarea apelor uzate din clădiri se va realiza prin 2 racorduri la rețeaua de canalizare, care vor funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se vor monta camine de racord.

Racordurile menajere se vor executa cu tuburi din PVC cu diametrul D=200 mm, lungime totală 10 m și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 28,98 \text{ mc/zi} = 0,33 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 37,67 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 3,14 \text{ mc/h} = 0,87 \text{ l/s}$$

$$Q_{men+pl} = 2 \text{ l/s} + 0,87 \text{ l/s} = 2,87 \text{ l/s}$$

3.6.3 Canalizarea pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri si suprafete betonate aferente constructiilor propuse de o retea pluviala ingropata, trecute printr-un *separator de namol si hidrocarburi* si stocate intr-un *bazin de retentie ingropat*. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate controlat in canalizarea menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Samuil Micu. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren.

Cladirile propuse vor fi dotate in subsol cu statii de pompare, care vor colecta si pompa apele din instalatiile de canalizare ale subsolurilor, in canalizarea pluvială din incinta.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 75 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retentie se va realiza prin pompare în interval de 6 ore, pompa având un debit de $45 \text{ mc} : 6 \text{ h} = 7,5 \text{ mc/h} = 2,0 \text{ l/s}$

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 22,18 \text{ l/s}$

Volumul bazinului de retentie este de **45 mc**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 798 \text{ mc/an}$

3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltari urbane ulterioare datorita creeri unei infrastructuri (circulatii, echipare edilitara).

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Propunerea tine cont de PUG-ul in curs de aprobare.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul annual natural-mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii de aliniament, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de desfasurare a activitatii, cu conservarea factorilor de mediu.

Spatiul verde total prevazut prin PUZ va fi de **101,55mp** (5% din suprafata totala a terenului).

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apa potabila și de incendiu pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a mun.Timișoara, rețea administrata s.c. AQUATIM s.a., existenta pe str. Samuil Micu, De. 275 mm.

Pe parcela studiată se prevede amplasarea unei rețele de alimentare cu apa pe strada propusa. Conducta va fi confectionata din PE-HD, Pn 10 atm, De.125 mm cu L=50 m, echipată cu 1 hidrant de incendiu suprateran Dn 80 mm si un camin de vane.

Conducta de apa se va amplasa in zona verde a drumului.

Pentru alimentarea clădirilor se propun 2 bransamentele noi din conducta stradala nouă, realizate din PE-HD, Pn10 atm, De.32 mm, care vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din fiecare imobil. Lungimea totală a bransamentelor va fi de 10 m. Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm.

De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate la fiecare constructie se va monta un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele totale de apa sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 28,98\ mc/zi = 0,33\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 37,67\ mc/zi = 0,43\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,14\ mc/h = 0,87\ l/s$$

$$Q_V = 0,70 \times Q_{S\ orar\ max} + Q_{IE} = 0,70 \times 0,87 + 5 = 5,60\ l/s = 20,16\ mc/h$$

Presiunea apei in cladiri va fi mentinuta prin intermediul unor statii de pompare proprii, cu hidrofor amplasate in camerele tehnice aferente fiecarei cladiri.

Canalizare ape menajere:

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.) de pe str. Samuil Micu, ov. 60/90 cm.

Reteaua de canalizare menajera se va executa din tuburi din PVC-KG, D=315 mm, L=50 m, echipată cu camine de vizitare. Canalizarea propusă va functiona gravitational si se va amplasa pe strada nou-creata in PUZ.

Descărcarea apelor uzate din clădiri se va realiza prin 2 racorduri la rețeaua de canalizare, care vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se vor monta camine de racord.

Racordurile menajere se vor executa cu tuburi din PVC cu diametrul D=200 mm, lungime totala 10 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 28,98 \text{ mc/zi} = 0,33 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 37,67 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 3,14 \text{ mc/h} = 0,87 \text{ l/s}$$

$$Q_{men+pl} = 2 \text{ l/s} + 0,87 \text{ l/s} = 2,87 \text{ l/s}$$

Canalizare ape pluviale:

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri si suprafete betonate aferente constructiilor propuse de o retea pluviala ingropata, trecute printr-un *separator de namol si hidrocarburi* si stocate intr-un *bazin de retentie ingropat*. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate controlat in canalizarea menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Samuil Micu. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren.

Cladirile propuse vor fi dotate in subsol cu statii de pompare, care vor colecta si pompa apele din instalatiile de canalizare ale subsolurilor, in canalizarea pluvială din incinta.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 75 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retentie se va realiza prin pompare în interval de 6 ore, pompa având un debit de $45 \text{ mc} : 6 \text{ h} = 7,5 \text{ mc/h} = 2,0 \text{ l/s}$

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 22,18 \text{ l/s}$

Volumul bazinului de retentie este de **45 mc**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 798 \text{ mc/an}$

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nedarjate - nu exista

- surse stationare darjate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei

- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la

traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie*
- surse specifice perioadei de exploatare*

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

3.7.2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendintele zonei de a moderniza zona actualmente nefolosita cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca sa se produca efecte indezirabile asupra mediului este scazuta.

- b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*
- c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu se vor depasi valorile limita

- folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

3.8.Obiective de utilitate publica

Se propune realizarea unui drum public cu prospectul stradal de 12m, in partea de sud a parcelei studiate, ce va face legatura intre strada Samuil Micu si intrarea Ioan Vasii. Suprafata de teren cedata in vederea realizarii acestuia va fi de 421,55mp

4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studata are potential de restructurare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate in planșa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul in suprafata de **2 031 mp** se afla in **intravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS, str. Samuil Micu, nr.9** si figureaza in Cartea Funciara cu **CF nr.431505, nr CAD 431505**. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari urbanistice".

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal:

Constructia se va amplasa la o distanta de 0,00 m fata de aliniamentele stradale (parceta va avea front stradal pe 3 laturi).

b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Cladirea se va amplasa cu calcan pe limita laterala dreapta, pe o adancime de 15,50m fata de aliniamentul strazii Samuil Micu, si cu o retragere la 9m pe aceeași limita laterala dreapta pe adancime mai mare de 15,50m (pe portiunea in care parcela se invecineaza cu lumitele posterioare ale parcelelor vecine).

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

Se propune, pentru accesul la cladire, un drum public cu profil stradal de 12 m pe latura de sud a parcelei studiate.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Rețelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcela rezultata in urma dezmembrari va avea o forma rectangulara.

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejuriri, parcare si garaje)

Amplasarea parcajelor in subsolul cladirilor si fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Locurile de parcare prevazute pentru birouri se vor echipa cu sistem parklift, locurile astfel create folosindu-se in sistemul colectiv public de parcare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la parcare nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului.

Lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

Plantatiile de aliniament, de a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il strabate si punerea in evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe. Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Parcela va avea o singura functiune:

A// Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIE INCHIS ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

A1. Generalitati

Art.1 Zona functionala propusa

-Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

A2. Utilizarea functionala

Art.2 Utilizări admise:

(01) Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, birouri etc.

(02) Spatii de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

(03) La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Art.3 Utilizări admise cu condiții:

(04) Conversia functionala in cazul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurarii accesului direct din spatiul public. Diferenta de nivel intre strada si intrare va fi de maximum o treapta. Eventuale diferente de nivel pana la cota parterului pot fi preluate doar in interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fatada nu e garantata, fiind determinata de configuratia si arhitectura cladirii. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, daca locuirea nu e prezentata pe parcela , din curtea imobilului.

(05) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

(06) Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire , pompe de caldura, etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(07) Garajele publice sau private sub si supraterrane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasat in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

(08) Activitati de tip terțiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala- servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire,
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp,
- sa implice maxim 5 persoane
- sa aiba acces public limitat (ocazional)
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei

Art.4 Utilizări interzise:

(09) Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comert en gros.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine/ferestre.

(10) Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public. Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

(11) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

(12) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

(13) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare.

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

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6 Orientarea fata de punctele cardinale

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.7 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructia se va amplasa la o distanta de 0,00 m fata de aliniamentele stradale (parcela va avea front stradal pe 3 laturi).

Art.8 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

-nu este cazul.

Art.10 Amplasarea fata de aeroporturi

-nu este cazul.

Art.11 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

Art.12 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Constructia se vor amplasa la o distanta de 0,00 m fata de aliniamentele stradale (parcela va avea front stradal pe 3 laturi).

Art.13 Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirea se va amplasa cu calcan pe limita laterala dreapta, pe o adancime de 15,50m fata de aliniamentul strazii Samuil Micu, si cu o retragere la 9m pe aceeași limita laterala dreapta pe adancime mai mare de 15,50m (pe portiunea in care parcela se invecineaza cu lumitele posterioare ale parcelelor vecine).

Se va respecta regula retragerii cu H/2 fata de limita laterala de proprietate (exceptie facand zona prevazuta cu calcan).

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14 Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela cu latimea de 6 m.

Art.15 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.

-canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.

-apele pluviale de pe strazi se vor colecta prin intermediul unor rigole stradale deschise propuse, dupa care acestea vor fi colectate de sistemul de canalizare al orasului.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.17 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-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 bransament 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.

Art.18 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

-rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.

-rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.19 Parcelarea

-parceta va avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari.

Art.20 Inaltimea constructiilor

Pentru cladirile pe colt se admite o inaltime maxima ce nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+6E.

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 18 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 22 m pentru cladirile cu regim de inaltime (1-3S)+P+4E+Er.

Inaltimea maxima nu va depasi 14 m pentru cladirile cu regim de inaltime de (1-3S)+P+3E si 12 m pentru cladirile cu regim de inaltime de (1-3S)+P+2E.

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

Art.21 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- 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).
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.
- 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.
- firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Art.22 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 75%, CUT = 3,9.

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejuriri

Art.23 Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.
- Locurile de parcare prevazute pentru birouri se vor echipa cu sistem parklift, locurile astfel create folosindu-se in sistemul colectiv public de parcare.

Art.24 Spatii verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun).

Art. 25 Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Intocmit

arh. Gabriel T. Almajan