

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. TANIX IMPEX S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, Calea Sagului, nr 29/A
Tel/fax: 0356 – 411328 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. TANIX IMPEX S.R.L.
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone de locuinte colective si birouri cu activitati administrative, financiar bancare.**

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

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea beneficiarului.

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, avand un caracter agricol. Conform PUG Timisoara terenul se afla intr-o zona industriala urmand ca prin PUG-ul in curs de aprobare zona sa fie mentionata ca zona mixta.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul se afla in municipiul Timisoara, strada Samuil Micunr. 9.

2.3. Vecinatati

Zona studiata se invecineaza:

- nord-vest cu parcela 5451 (locuinte colective), parcela 5450 (locuinta individuala), parcela 5449 (locuinta individuala)
- est cu strada Samuil Micu
- sud-est cu Lotul 2 431506 (servicii)
- vest cu intrarea Ioan Vasii.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF pe teren se gasesc 4 constructii cu regim de construire parter.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.5. Circulatia

Accesul la parcela se face de pe strada Samuil Micu sau folosind servitutea de trecere inregistrata in CF 4351506.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcela este afectata de constructii.

In prezent exista doua corpuri de cladire parter avand functiunea de productie, un corp de cladire parter avand functiunea de centrala termica si un corp de cladire parter cu doua anexe avand functiunea de baraca.

2.7. Echipare edilitara

Parcela studiata este echipata edilitar.

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.

Terenurile sunt aproximativ plane 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 si accese auto si parcari colective cu acces public.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal se va face de pe strada Samuil Micu, avand si o servitute de trecere pe terenul cu nr. CF 4351506 .

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, etc.

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

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

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 stradasi 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 supraterane 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 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:

- (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 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.
- (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.

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelei este de 2 031 mp.
Se propune demolarea constructiilor existente.

Amplasarea cladirilor fata de limite:

Se propun trei cladiri, amplasarea lor fiind propusa astfel incat sa respecte aliniamentul existent la frontul stradal dar si retragerile existente pe laturile laterale a parcelei.

Amplasarea cladiriiilor este in forma de "H", cladirea din mijloc are o retragere fata de latura laterala de dreapta de 9 m, iar fata de latura laterala stanga se propune o retragere de 9,27 m, respectiv 9,32 m.

Inaltimea maxima admisa:

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
- 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 = 85%, CUT = 4.

Spatii verzi:

Se va prevedea o zona verde 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 mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic	0	0	2 031	100
Zona verde propusa in cadrul parcelei reglementate	0	0	101,55	5

3.5.3. Indici constructivi propusi

- POT maxim=85%, CUT=4; Regim de inaltime maxim(1-3S)+P+4+1Er

3.6.Obiective de utilitate publica

Nu se va ceda teren pentru realizarea acceselor.

4. CONCLUZII

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

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan