

## MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

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

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.

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

Zona studiată se învecinează:

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

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

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.

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

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă.

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

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.

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 parcari colective cu acces public.

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.

### 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 terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională- servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire,
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp,
- să implice maxim 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise:

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

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket ( big box), mall, etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre.

(10) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul 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**

Suprafața totală a parcelei existente este de 2 031 mp.

Se propune demolarea construcțiilor existente.

Se propune cedarea unei suprafețe de teren de 421,55mp pentru realizarea drumului de legătură între strada Samuil Micu și intrarea Ioan Vasii.

Se propun o clădire amplasată astfel încât să respecte aliniamentul existent la frontul stradal dar și 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 retrage la 9m fata de partea din spate a parcelelor de locuinte individuale aflate la nord de parcela studiata.

Pentru cladirile pe colt se admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R sau (1-3S)+P+6E.

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:

Procent de ocupare al terenului maxim = 85%, Coeficient de utilizare al terenului maxim = 4.

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

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
<b>Zona urbanizare - zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic</b>	0	0	1609,45	79,24
Drumuri, trotuare si spatii verzi in aliniament	0	0	421,55	20,76
<i>Zona verde propusa in cadrul parcelei reglementate</i>	0	0	101,55	5

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

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan