



FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: ***PUZ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE***

SUPRAFAȚĂ TEREN: 2412 mp

AMPLASAMENT: Piața Aurel Vlaicu nr.3, Intravilan Timișoara

BENEFICIAR: Hebristean Andrada si Cristian, Senn Didier Nicolas
Lahy Alain Albert

FAZA: P.U.Z. (proiect nr. PU – 21)

PROIECTANT: **S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.**



BORDEROU

Piese Scrise:

1. Cerere
2. Certif. de Urbanism nr. 691 / 09.03.2022 (prelungit cu C.U. 367/ 27.02.2025)
3. Extras de carte funciară nr. 451179
4. Aviz de oportunitate
5. Memoriu Tehnic de prezentare

Piese Desenate:

- U.01 – Încadrare în zonă
- U.02 – Studiu de cvartal - Regimul de inaltime in zona
- U.03 – Studiu de cvartal - Transport in comun si circ. auto
- U.04 – Studiu de cvartal - Functiuni urbane existente
- U.05a – Studiu de cvartal - Corelare cu studii actuale in zona
- U.05b – Studiu de cvartal - Corelare cu studii actuale in zona
- U.06 - Studiu de cvartal - Zonificare existenta
- U.07a – Studiu de cvartal - Desfasurate stradale propuse
- U.07b – Studiu de cvartal - Desfasurate stradale
- U.08 - Studiu de cvartal - Plan de situatie existent
- U.09 – Proprietatea Terenurilor
- U.10 - Reglementari Urbanistice propuse
- U.11 - Reglementari Edilitare
- U.12 - Mobilare Urbana
- U.13 - Mobilare Urbana: Insorire, Parcari, Etape dezvoltare
- U.14 - Perspective – Simulari foto (existent si propus)
- U.15 – Simulari foto propuse



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

Denumirea proiectului:	PUZ locuinte colective si functiuni complementare		
Amplasament:	Piața Aurel Vlaicu nr.3, Intravilan Timișoara, județul Timiș		
Beneficiari	NR CF / TOPO	PROPRIETAR	MP
	451179	Hebristian Andrada si Cristian, Senn Didier, Lahy Alain	2.412
Proiectant general:	S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.		
Numar proiect:	PU-21 / 2021		
Faza de proiectare:	P.U.Z.		
Data:	August 2022		

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea în partea de sud a Cartierului Fabric din Municipiului Timisoara, teren aflat in intravilan, aflat in proprietate privata. Lucrarea prezenta se executa la comanda beneficiarului, in baza temei inaintate de acesta prin care se cere elaborarea unui PUZ in zona. Prin acest PUZ doreste sa reglementeze cladirile existente si sa solutioneze modul in care va putea fi folosit terenul in vederea construirii de locuinte colective si servicii; stabilire de aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulatii carosabile, instalatii edilitare in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privin calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectai mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind ropritatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regmul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, HCJ TImis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorialii obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ TImis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, HCL 390/26.10.2021 emis de PM Timisoara, PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, PUG Timisoara aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023, certificatul de urbanism nr. 691 din 09.03.2022 emis de Primaria Municipiului Timisoara, PUZ Reconvertie incinta industrială în zona mixta aprobat HCL 460/09.09.2019

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

REGIMUL JURIDIC

Teren situat in intravilan, in proprietate privata.

REGIMUL ECONOMIC

Conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017: fond construit vechi: zona de locuinte (pentru maxim 2 familii) si functiuni complementare. **Conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în sit urban „Fabric” I, cod LMI 2015: TM-II-s-B-06096, Lista monumentelor Istorice 2015**



2.1. EVOLUTIA ZONEI

Cartierul Fabric, delimitat de băile Neptun, gara de est, turbine și fabrica de bere, este unul dintre cele trei cartiere istorice ale Timișoarei. Și-a dobândit numele de la numeroasele manufacturi, fabrici, ateliere meșteșugărești și numeroasele bresle înființate aici. Acesta s-a dezvoltat ca o suburbie în afara cetății, dar nu în imediata apropiere, deoarece trebuia respectată limita de 950 metri impusă de administrația militară a cetății Timișoara. Până în 1907, prin Fabric curgeau mai multe brate ale raului Bega, lăsate intenționat necanalizate pentru a deservi mica industrie ce începea să apară aici în secolul al XVIII-lea. În anii 1907-1910 canalele au fost acoperite iar unele au devenit străzi. Fabricul de azi este mai ales produsul anilor 1880 – 1910.

Piața Traian, aflată în vecinătatea cvartalului studiat, avea rolul de piață centrală al acestei suburbii ce, până pe la 1900, funcționa relativ independent de centrul efectiv al orașului. Până în perioada interbelică aici era o zonă foarte activă economic, cu nenumărate prăvălii de toate genurile. Deși în Fabric se încercase inițial o separare spațială pe criterii confesionale și etnice, în secolul al XIX-lea aici trăiau deopotrivă români, germani, sârbi, evrei și maghiari.

Nu lipseau restaurantele și hanurile – pe parcela studiată se menține clădirea fostului hotel Rosen. Fabricul era extrem de popular la sfârșit de săptămână. Deoarece în Cetate biserica catolică era foarte influentă și interzicea băutul și jocul de cărți în birturi, în fiecare duminică dimineața după slujba săptămânală, se forma un mic alai spre crâșmele din Fabric. Cele mai multe dintre acestea erau anonime, răsfirate pe străduțele de case cu parter de dincolo de Piața Traian.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Parcela care face obiectul studiului se află în situl urban Fabric I, (poz. 61 - cad TM-II-s-B-06096 - Lista Monumentelor Istorice 2004) în apropierea Pieței Traian, având două fronturi stradale, latura scurtă – fațada principală, către sud, în Piața Aurel Vlaicu, iar latura lungă spre est pe str. Constantin Titel Petrescu, având ca limite și vecinătăți:

- la Est: strada Constantin Titel Petrescu, cu distanța până la Casa S+P învecinată de 10,6m, având h. max = 6,5m
- la Sud: Piața Aurel Vlaicu, cu distanța până la Casa S+P învecinată de 26,4m, având h. max = 7m
- la Nord: teren proprietate privată identificate prin CF nr. 442263, top. 6820, top. 6818/1, top. 6818/2/1 cu Casa de locuit amplasată adiacent parcelei, cu calcan, în regim de înălțime S+P cu h. max = 7m
- la Vest: teren proprietate privată, adiacent parcelei prin calcan, identificat prin CF nr. 401659, CF nr. 408407, unde se afla fosta platformă industrială SC Ceramica Crinul SA, în prezent dezafectată și fără activitate industrială, parcela având aprobat PUZ-ul de Reconversie incintă industrială în zona mixtă, aprobat prin HCL 460/09.09.2019, cu regim de înălțime priopus de S+P+3E+3Er, cu h. max = 25m

Distanța până la zona de locuit: alipit

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafață relativ plană cu mici denivelări, lucru ce permite realizarea unei dezvoltări urbane coerente. Terenul este salubru.

Conform studiului geotehnic, terenul este tipic zonei, bun de fundare, nu prezintă agresivitate chimică față de elementele din beton. Se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice: NHmax=-1,50m față de nivel teren actual, NHmed=-2,50m față de nivel teren actual

Adâncimea de îngheț stabilită conform STAS 6054/77 pentru zona cercetată este de 0,70m

Pe parcela nu există material vegetal cu valoare dendrologică.

2.3.1. CLIMA

Zona Timișoara se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre – temperatură continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primaverile sunt timpurii și adesea capricioase, verile uscate și lungi, toamne lungi, cu temperaturi constante, ierni blande și scurte.

2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATERICA A ZONEI

- temperatura medie multianuală a aerului 8,8°C;
- data medie a primului îngheț – 11 octombrie;
- numărul mediu al zilelor tropicale (Tmax >30°C) – 8 zile pe an;
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor – 660 mm / an;
- durata medie de strălucire a soarelui - 1924 ore / an;

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



- numarul mediu al zilelor cu ninsoare – 28 zile / an; numarul mediu al zilelor cu bruma – 25 zile /an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate sa apara fenomenul de inversiune atmosferica.

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

2.4. CIRCULATIA

Parcela are acces la:

- artera de circulatie principala: Strada Johann Heinrich Pestalozzi – Iepurelui – Baba Dochia,
- transport in comun: linia de tramvai 1,2,4,5,6,10, linia urbană 21, linia expres 8, cu statii in imediata vecinatate

Acces auto si pietonal: Pe latura de est: strada Constantin Titel Petrescu si sud: Piața Aurel Vlaicu

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, pe amplasamentul din Piața Aurel Vlaicu nr. 3, cu C.F. nr. 451179, se află un ansamblu de clădiri, majoritatea în stare înaintată de degradare ori complet neutilizabile, de valori istorice diferite. Ansamblul poate fi împărțit conform CF 451179 în două mari subansambluri – C1 și C2, ambele cu nr. topo 451179.

Corpul C1 cuprinde clădirea vechiului Hotel Rosen și anexele aferente cu regim de înălțime P+E și P partial (Parter în cazul anexelor). Corpul principal este situat la frontul stradal către Piața Aurel Vlaicu, având destinația de spații de locuit și depozitări în anexe.

C2 cuprinde cladiri de locuit alăturate, în regim de înălțime S+P, având front stradal către Str. Constantin Titel Petrescu și mai multe anexe aferente în curte, utilizate ca spații de depozitare, garaje sau ateliere, construite doar pe parter, fără o valoare arhitecturală deosebită. Multe dintre constructiile existente pe parcelă (in mare parte la Corpul C2) nu sunt utilizate sau sunt in stare avansata de degradare.

Corpul C1-1 este clădirea fostului Hotel Rosen, construit în prima parte a secolului XIX, având o valoare arhitecturală și istorică însemnată, cu toate că nu este clădire monument istoric. Restul corpurilor anexe, aparținând C1 (C1-1A, C1-3 și C1-4) sunt volume adăugate ulterior, fără valoare arhitecturală sau istorică – anexe, garaje, extinderi, etc.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul este situat în partea de sud a cartierului istoric Fabric, tesut urban clar definit si incheat, în intravilanul Municipiului Timișoara. Istoric, acest cartier a fost unul cu funcțiune mixta, de locuinte si servicii si are numeroase institutii de interes general

• RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Cartierul Fabric, fiind un cartier istoric, cu o evolutie clara, este caracterizat prin coerența de infrastructură, transport, servicii, educație, spații verzi, locuințe, cultură, etc.

• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Majoritatea parcelelor sunt ocupate de construcții, amplasate pe front dar și de-a lungul limitelor de proprietate laterale sau posterioare. Procentul de ocupare al terenului este în medie peste 50%.

Dimensiunea terenului și modalitatea amplasării construcțiilor sunt caracteristice fondului construit din Fabric. Corpul principal situat la frontul stradal cuprinde clădirea vechiului Hotel Rosen cu regim de înălțime P+E. In interior exista cladri adăugate ulterior, fără valoare arhitecturală sau istorică – anexe, garaje, extinderi, etc

Indici urbanistici existenți:

-Regim de înălțime S+P, P, P+1E

-POTexistent = 64,2%

-CUTexistent = 0,85.

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

In zona exista gradinite, scoli, licee si facultati, biserci, hoteluri, oficiu postal, resturante, institutii, cabinete medicale, etc.

• ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

La 500m de parcela este Parcul Regina Maria. 20% din parcela va fi destinata amanajarilor de spatii verzi

• PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Principala disfuncționalitate identificată este existența pe amplasament a unor clădiri cu valoare arhitecturală diferita care se află într-o stare avansată de degradare. Clădirea principala C1 este intabulata ca un singur spatiu locativ, cu toate ca ea a fost initial construita ca un hotel, deci are caracteristicile aferente.

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



Fondul construit din vecinătate este într-o stare avansată de degradare datorită infiltrațiilor, lipsei de întreținere și exploatării improprii a imobilelor. În consecință, peisajul urban are un aspect neîngrijit și deteriorat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

În zona există rețele edilitare la care sunt bransate clădirile de pe parcela.: energie electrică, apă, canal și gaz. Soluțiile adoptate vor fi detaliate prin documentații elaborate pentru fiecare specialitate în parte.

2.6.1. Rețele apă-canal – situația existentă

Pe Strada Constantin Titel Petrescu și în Piața Aurel Vlaicu există rețele de apă-canal

2.6.2. Rețele de energie electrică – situația existentă

Pe Strada Constantin Titel Petrescu și în Piața Aurel Vlaicu există rețele electrice de medie și joasă tensiune în exploatare. Se va respecta distanța minimă de 0,6m față de traseul cablurilor electrice existente, și minim 3m față de latura cu acces în postul trafo existent, respectiv 1,5m față de latura cu ferestre de ventilație.

2.6.3. Rețele de gaze naturale – situația existentă

Pe Strada Constantin Titel Petrescu există rețeaua de gaze.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, în cadrul amplasamentului studiat nu există spații verzi amenajate, acesta fiind ocupat de construcții și platforme betonate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, funcțiunea propusă este zonă mixtă: locuințe colective și servicii

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare și consultare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. RIDICARE TOPOGRAFICA

În vederea realizării proiectului a fost realizată o ridicare topografică de către S.C. Nord Proiect S.R.L., ce a avut ca scop determinarea delimitării exacte a amplasamentului și a terenurilor vecine

3.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat.

3.2. PREVEDERI PUG

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în UTR 41.

Regimul economic:

-destinația conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017: fond construit vechi: zona de locuințe (pentru maxim 2 familii) și funcțiuni complementare

-conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în sit urban „Fabric” I, cod LMI 2004: TM-II-s-B-06096, Lista monumentelor Istorice 2004.

Regimul tehnic:

conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998: teren situat în subzona construcțiilor vechi FV (UTR FV3) cu următorii indici caracteristici:

-unitate de producție mică; P.O.T. max = 65%; C.U.T. max = 1,8; înălțimea max. la cornișă = 9m; înălțimea max. la coamă = 12m

Conform Planului Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023 - ZCP L1 Iosefin/Fabrik // Zonă construită protejată, Locuire organizată pe cvartale închise P.O.T. max = 45%; C.U.T. max = 1,4

3.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Prin P.U.Z. se propune îmbunătățirea calității vieții prin reglementările urbanistice și a factorilor de mediu prin asigurarea unui procent de minim 20% spații verzi amenajate în cadrul incintei..

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutieră a incintei studiate se propune amenajarea a două accese auto amenajate din strada adiacentă parcelei: strada Constantin Titel Petrescu. Accesul către parcare subterană destinată locatarilor va avea o rampă carosabilă (cu 2 sensuri) cu lățimea de 6,00 m și se va racorda la partea carosabilă a străzii Constantin Titel Petrescu cu raze de racordare de 3,00 m. Langa aceasta se va amplasa și

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



gangul de acces auto in incinta (Parter) pentru accesul masinii de interventie in caz de incediu in incinta, cu o latime utila de 4m si o inaltime utila de 4,2m, cu acces exclusiv pt. interventiile pompierilor in caz de urgenta.

Accesul auto pentru locatari in incinta la nivelul solului se va realiza din gangul intrarii principale ale corpului C1 existent si pastrat, deoarece nu permite latimea utila pentru accesul masinei de pompieri.

Accesul din piata Aurel Vlaicu va fi pietonal si va deservi curtea interioara a incintei. Se va pastra gangul existent (3,5m latime x 4m inaltime)..

Necesarul de locuri de parcare pentru deservirea cladirilor propuse va fi stabilit conform normativelor si legislatiei in vigoare si se va asigura in incinta, prin amenajarea de parcaje in subsol si la sol. Calculul numarului de locuri de parcare necesare pentru deservirea investitiei va fi efectuat in conformitate cu Anexa 2 la R.L.U. Timisoara pentru fiecare functie propusa.

Astfel, in total se vor amenaja un nr. de 67 locuri de parcare din care: 52 locuri de parcare pentru cele 44 apartamente propuse (44 ap. X 1,15 = 50.6 locuri necesare); SAD-urile propuse la Parter vor fi in numar total de 5 (aprox 300mp in total), iar pt. parcarile necesare vor fi destinate 15 locuri de parcare. Astfel sunt propuse 9 parcarile in incinta la nivelul parterului (din care 3 parcarile sunt pt. pers cu dizabilitati - 4% din total) + 58 parcarile la subsol, rezultand un nr. total de 67 parcarile propuse.

Aceste parcarile propuse vor respecta OMS 119/2014, cap. I, art. 4, si vor fi amplasate la o distanta mai mare de 5m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate (cladirile invecinate fiind amplasate cu un calcan adiacent laturilor parcelei).

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire si functiuni complementare, ce va fi functionala in intravilanul Municipiului Timisoara
- pastrarea corpului C1, mansardarea, reabilitarea si apartamentarea acestuia
- functiunea de locuire poate fi prezenta si la parterul si etajele imobilelor
- serviciile se vor amplasa exclusiv la parter in Corpul C1 (existent) si C2 (propus), pastrand caracterul public pentru servicii al parterului ambelor cladiri amplasate in Piata Aurel Vlaicu, cat si continuarea frontului pe str. Titel Petrescu. Aceste spatii pentru servicii amplasate la parterul corpurilor C1 si C2 vor avea functiuni care prin natura acestora nu creaza riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie (conf OMS 119/2014, cap I, art. 6, 10);
- platforma pentru depozitarea pubelelor pt. deseuri va fi amenajata la subsol si va respecta distanta minima de 10m de fata de ferestrele camerelor de locuit de la Parter, conf. OMS 119/2014, cap I, art. 4
- asigurarea in incinta proprie a unui spatiu de joaca pentru copii adecvat, amenajat si dotat cu mobilier urban specific, conf. OMS 119/2014, cap I, art. 4
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi;
- asigurarea accesului in zona studiată corelat cu celelalte documentatii de urbanism din zonă;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apă si a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru întreaga zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, conform propunerilor si avizelor anexate, etc.
- in raza de 1500m a obiectivului propus nu se afla zone cu protectie sanitara ridicata (unitati industriale, ferme, platforme deseuri, cimitir, etc). In stanga parcelei studiate se afla fosta platforma industrială SC Ceramica Crinul SA, care este in prezent dezafectata si nu mai are nici o activitate industrială, aceasta parcela fiind propusa pentru reconversie in zona mixta (locuinte + functiuni complementare), tot aici fiind aprobat si PUZ-ul de Reconversie incinta industrială in zona mixta, aprobat prin HCL 460/09.09.2019
- cladirile amplasate asigura insorirea cladirilor invecinate pe o durata de minimum 1½ ore la solstitiul de iarna a încăperilor de locuit din clădire si din locuintele invecinate, conform OMS 119/2014, cap I, art.3
- Regimul de inaltime maxim specificat in C.U. conform PUZ aprobat 95/1998 este de 12m, insa prin acest PUZ se propune ridicarea acestei inaltime maxime totale la 13,45 m.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut in concordanta cu prevederile P.U.G. si corelat cu celelalte interventii din zonă. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in acte normative care studiaza utilizarea si ocuparea terenului din intravilan.

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



Etapele de dezvoltare ale corpurilor existente si propuse (conf. Plansa U.13. – Mobilare Urbana 2):

Etapa 1 de investitie: Corpul existent C1 va fi restaurat, apartamentat si compartimentat la interior cat si mansardat in podul existent cu pastrarea cotei initiale de cornisa si coama.

Etapa 2 de investitie: Construire Corp S+P+2+M (in locul corpului C2 existent), pe limita de la strada C-tin Titel Petrescu cat si un corp S+P+2+Er in curtea interioara, pe latura de Nord a parcelei. Acest corp pe latura de Nord se va implementa doar pe lungimea calcanului inalt al casei amplasate pe parcela invecinata la Nord, propunand o dezvoltare armonioasa si unitara din curtea interioara proprie, in detrimentului unui calcan inestetic si netencuit al casei vecine care are o inaltime de pana la 11 m. Deoarece acest corp se va afla in totalitate in curtea interioara cu caracter privat, care deserveste doar functiunea de locuire, functiunea acestuia se propune a fi doar de locuire, intrucat functiunile complementare locuirii si de servicii sunt propuse inspre spatiile publice ale parcelei, la Parterului Corpului C1 si C2, care au acces si sunt in legatura directa cu piata Aurel Vlaicu si str. C. Titel Petrescu.

Etapa 3 de investitie: Construire corp S+P+2+Er, pe limita de proprietate din Vest a parcelei si alipit de calcanul PUZ-ului invecinat, corp care se va putea efectua numai in rpezentarea unei constructii vecine pe aceasta limita si cu mentinerea unui regim de inaltime similar, evitandu-se astfel crearea unui calcan opac inspre parcela invecinata. In faza DTAC se va corela mai in detaliu dezvoltarea acestui corp simultan cu dezvoltarea corpului invecinat, coreland astfel proiectarea la nivel de fundatie, structura, cote cornisa/coama si invelitoare/terasa.

INDICATORI URBANISTICI propusi:

Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (2412 mp)

- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 2,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- H.max. cornișă pentru (S)+P+2E+Er = 9.3 m
- H.max. totală = 13,45 m
- Spații verzi amenajate: min. 20% (505 mp)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	EXISTENT		PROPUS	
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	100%	2412 mp	-	-
Zonă mixtă: Servicii și locuințe colective	-	-	100%	2412 mp
TOTAL	100%	2412 mp	100%	2412 mp
SUPRAFEȚE ÎN SITUAȚIA PROPUȘĂ	EXISTENT		PROPUS	
Servicii și locuințe colective	-	-	max. 60%	max. 1447mp
Spații verzi amenajate în cadrul incintei	-	-	min. 20%	min. 505 mp
Circulații în incinta, parcuri, locuri de joacă etc.	-	-	min. 20%	min. 505 mp
TOTAL	100%	2412 mp	100%	2412 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă:

Pe Strada Constantin Titel Petrescu și in Piata Aurel Vlaicu există rețele de apă-canal
Detalierea gabariturii si a bransamentului face obiectul unui studiu ulterior

Canalizarea menajeră si pluviala:

Pe Strada Constantin Titel Petrescu și in Piata Aurel Vlaicu există rețele de apă-canal
Detalierea gabariturii si a bransamentului face obiectul unui studiu ulterior

Alimentarea cu energie electrică:

Pe Strada Constantin Titel Petrescu și in Piata Aurel Vlaicu există rețele electrice de medie și joasă tensiune în exploatare. Detalierea gabariturii si a bransamentului face obiectul unui studiu ulterior

Rețele de telecomunicații

Pe Strada Constantin Titel Petrescu și in Piata Aurel Vlaicu există rețele de telecomunicatii. Detalierea necesarului si a bransamentului face obiectul unui studiu ulterior



Alimentarea cu gaze naturale

Pe Strada Constantin Titel Petrescu există rețele de gaze naturale. Detalierea necesarului și a bransamentului face obiectul unui studiu ulterior

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece scopul acestui proiect consta in amenajari pentru locuinte si functiuni complementare rezultatul actiunilor este redus privind impactul asupra mediului inconjurator. Pentru a se evalua impactul pe care il are asupra mediului inconjurator se va analiza in acord cu regulile si normele impuse in Romania si cu normele si recomandarile europene referitoare la protectia mediului, atat in perioada implementarii proiectului, cat si in perioada de exploatare a constructiilor. Este de asteptat ca proiectul sa nu aiba un impact nefavorabil asupra mediului.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/2006 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91- nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3. Pe baza acestor elemente, analizand prevederile HG 1076/2004 - anexa 1: criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului apreciem urmatoarele:

1. Caracteristicile planului:

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

Planul PUZ creeaza in totalitate cadrul pentru ca activitatile viitoare preconizate (locuinte si functiuni complementare) sa fie in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare pentru a nu prezenta nici un efect semnificativ, potential negativ asupra mediului.

b. Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din ele

In imediata vecinatate exista un Plan Urbanistic Zonal aprobat, cu modalitate de abordare si solutie urbanistica similara cu propunerea de fata. Realizarea prezentului PUZ nu influenteaza alte planuri si programe in zona, dar poate fi si trebuie coordonat cu eventualele documentatii de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului studiat.

c. Relevanta planului sau programului pentru integrarea consideratiilor de mediu mai ales din perspectiva promovarii durabile

PUZ-ul este aliniat in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normala de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare. Sunt asigurate toate conditiile pentru integrarea aspectelor privind consideratiile de mediu aflate in curs de derulare in procesul integrarii UE. Prin destinatia de spatii de locuit si functiuni complementare, nu exista riscul poluarii zonei sau afectarii persoanelor din zona, aceasta investitie neavand un impact negativ asupra factorilor de mediu si in mod concret la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator.

d. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. Planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investitiei sunt:

- deșeuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșeuri inerte;
- deșeuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție.

Cantitate totală estimată de deșeuri cca. 20 t.

Aceste deșeuri vor fi colectate controlat și stocate temporar în locuri special destinate acestui scop. În mod ritmic, deșeurile menajere vor fi ridicate de către societatea de salubritate locală. Deșeurile amestecate de materiale de construcții și pământul excavat (rezultat de la săparea fundațiilor) vor fi utilizate drept material de umplutură pentru nivelarea terenului. Din activitatea de – locuire - realizata pe terenul studiat vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri: - menajere;

- *Managementul deșeurilor:*

Obiectivul principal al managementului deșeurilor este de a proteja sănătatea oamenilor și mediul înconjurător de efectele nedorite pe care le cauzează colectarea, transportul, tratarea și depozitarea deșeurilor. Conceptul de control integrat al poluării prevede un mecanism prin care poluanții emiși în aer, apă și sol pot fi controlați.

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



Managementul deșeurilor este direct legat de efectele de poluare a mediului pe care deșeurile le pot genera și de dificultatea de a fi depozitate. Planul de management a deșeurilor evidențiază modul în care deșeurile generate vor fi stocate, în vederea valorificării/eliminării prin firme specializate. Depozitarea și gestiunea deșeurilor rezultate din activitatea de construcție a obiectivului și cele rezultate în timpul funcționării obiectivului se vor face cu respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 78/2000 (MO nr. 283/22.06.2000) privind regimul deșeurilor aprobat prin Legea nr. 426/2001 (MO nr. 411/25.07.2001);
- OUG nr. 61/2006 (MO nr. 790/19.09.2006) aprobată prin Legea nr. 27/2007 (MO nr. 38/18.01.2007) pentru modificarea și completarea OUG nr. 78/2000 (MO nr.283/22.06.2000) privind regimul deșeurilor;
- H.G. nr. 856/2002 (MO nr. 659/05.09.2002) privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Hotărârea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor (MO nr. 394 din 10.05.2005);
- Ordonanța de urgență nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate.

Hebristian Andrada si Cristian, Senn Didier Nicolas, ca producător de deșeuri, va respecta prevederile Legii nr. 426/2001, care pentru "orice persoană fizică autorizată să desfășoare activități independente sau persoană juridică din a cărei activitate rezultă deșeuri (producător inițial) și/sau care a efectuat operațiuni de pretratare, de amestecare sau alte operațiuni care generează schimbarea naturii ori a compoziției acestor deșeuri" impune:

- să nu amestece diferitele categorii de deșeuri;
- să asigure echipamente de protecție și de lucru adecvate operațiunilor aferente gestionării deșeurilor în condiții de securitate a muncii;
- să nu genereze fenomene de poluare prin descărcări necontrolate de deșeuri în mediu;
- să ia măsurile necesare astfel încât eliminarea deșeurilor să se facă în condiții de respectare a reglementărilor privind protecția populației și a mediului;
- să nu abandoneze deșeurile și să nu le depoziteze în locuri neautorizate;
- să separe deșeurile înainte de colectare, în vederea valorificării sau eliminării acestora;
- să desemneze o persoană, din rândul angajaților proprii, care să urmărească și să asigure îndeplinirea obligațiilor prevăzute de lege în sarcina producătorilor de deșeuri.

Hebristian Andrada si Cristian, Senn Didier Nicolas, ca deținător de deșeuri, are obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora. Tipurile de deșeuri nominalizate conform H.G. nr. 856/2002, Hotărâre privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase:

-deșeuri rezultate din activitățile de construcție a obiectivului: pamant excavatsi pietre, deseuri inerte, deseuri menajere (20 t);

-deșeuri rezultate in timpul functionarii obiectivului: deseuri menajere (2 t/an).

- *Eliminarea deșeurilor*

Deșeuri menajere:

Containerele de deșeuri menajere vor fi amplasate astfel:

- în spațiu special amenajat din zona accesului carosabil in parcare din subsol, cu acces auto facil.

Deșeurile menajere sunt colectate în europubele, care vor fi amplasate într-un spațiu special amenajat, aproape de rampa cu acces auto de pe str. C. Titel Petrescu. În mod ritmic, aceste deșeuri se vor evacua prin intermediul societății de salubritate locală. Se vor respecta normele igienico – sanitare și de securitate în muncă la încărcarea și descărcarea deșeurilor menajere. Aspectele de mediu ce pot să apară în desfășurarea diferitelor activități legate de gestiunea deșeurilor sunt:

-scurgeri accidentale de deșeuri din containere, rezervoare, butoaie (lichide, diverse soluții, etc.);

-scurgeri accidentale de deșeuri din mijloacele de transport .

Acestea pot avea ca efect negativ de poluare in cazul in care nu sunt manipulate corespunzator in vederea evacuării poluarea: apa, sol, subsol, panza freatica, aer.

- *Măsuri specifice la depozitarea deșeurilor*

În vederea minimizării impactului produs asupra factorilor de mediu și a gradului de poluare produs prin depozitarea deșeurilor, societatea are în vedere următoarele măsuri specifice cu caracter permanent:

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



- spațiile de stocare și depozitare a deșeurilor se vor amplasa în locuri amenajate;
- depozitarea deșeurilor se va realiza astfel încât să nu blocheze căile de acces în unitate;
- personalul operator va respecta măsurile de igienă și normele de sănătate și securitate în muncă;
- se va ține evidența stocului de deșuri colectate, transportate, depozitate, valorificate, etc. și a cheltuielilor legate de gestiunea deșeurilor;
- procesul tehnologic va fi proiectat astfel încât să minimizeze deșeurile la orice nivel al procesului de producție sau pe întreaga durată de viață a produsului;
- deșeurile se vor recicla, dacă este posibil, din punct de vedere tehnic;
- toate tipurile de deșuri se vor segrega pentru a se asigura volumul maxim de deșuri care poate fi recuperat, reciclat sau refolosit;
- se vor asigura toate echipamentele necesare pentru gestionarea depozitelor de deșuri și colectare, de exemplu:
 - dispozitive de colectare speciale pentru toate tipurile de deșuri;
 - nișa pentru încărcare containere.

Ca producător și deținător de deșuri, societatea are obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora.

- *Măsuri specifice la transportul deșeurilor*

Obligațiile transportatorului de deșuri, conform Legii nr. 426/2001 sunt:

- să utilizeze numai mijloace de transport adecvate naturii deșeurilor transportate, care să nu permită împrăștierea deșeurilor și emanații de noxe în timpul transportului, astfel încât să fie respectate normele privind sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- să asigure instruirea personalului pentru încărcarea, transportul și descărcarea deșeurilor în condiții de siguranță și pentru intervenție în cazul unor defecțiuni sau accidente;
- să dețină toate documentele necesare de însoțire a deșeurilor transportate, din care să rezulte deținătorul, destinatarul, tipurile de deșuri, locul de încărcare, locul de destinație și după caz, cantitatea de deșuri transportate și codificarea acestora conform legii;
- să nu abandoneze deșeurile pe traseu;
- să respecte pentru deșeurile periculoase reglementările specifice transportului de mărfuri periculoase cu aceleași caracteristici;
- să folosească traseele cele mai scurte și/sau cu cel mai redus risc pentru sănătatea populației și a mediului în care au fost aprobate de autoritățile competente;
- să posede dotarea tehnică necesară pentru intervenție în cazul unor accidente sau defecțiuni apărute în timpul transportării deșeurilor periculoase sau în cazul în care nu deține dotarea tehnică și de personal corespunzătoare, să asigure acest lucru prin unități specializate;
- să anunțe autoritățile pentru protecția mediului despre orice transport de deșuri periculoase înaintea efectuării acestuia, precum și Inspectoratul pentru Situații de Urgență ISU, în cazul transportului deșeurilor cu pericol de incendiu sau explozie. Gestionarea, stocarea și transportul spre depozitarea definitivă a deșeurilor se vor realiza în condiții de eficiență și securitate pentru factorii de mediu, în conformitate cu legislația în vigoare.

- *Impactul potential asupra componentelor mediului si masuri de reducere a acestora*

Apa: lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Apa potabila: alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza prin bransament la rețeaua existentă din zona.

Canalizare menajera: prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, adica canalizare subterana din tuburi PVC - KG cu D=110 mm se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa uzata: apele uzate se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare din teava PVC - SN 8 , cu Dext 10\10 mm si se vor descarca in rețeaua de canalizare stradala. Apele pluviale cazute pe suprafata obiectivului se vor colecta prin rețeaua de canalizare si conduse spre bazine de colectare pentru udarea spatiilor verzi iar excesul se va deversa spre rețeaua stradala.

În timpul construcției obiectivului:

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara

CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022

www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



Aerul:

Sursele de impurificare a atmosferei în perioada lucrărilor de construcție a obiectivului vor fi reprezentate de:

- excavarea pământului;
- manevrarea materialelor de construcție (nisip, pietriș, ciment);
- traficul auto.

Toate aceste categorii de surse sunt nederijate, fiind considerate surse de suprafață. În perioada de execuție a lucrărilor, impactul asupra calității atmosferei din zonele de lucru și din zonele adiacente acestora va fi redus. Tipurile de lucrări necesare pentru punerea în operă a proiectului, înscriu lucrările de construcție în categoria construcțiilor normale. Execuția construcțiilor constituie, pe de o parte, o sursă de emisii de praf, iar pe de altă parte, o sursă de emisie a poluanților specifici arderii combustibililor fosili (produse petroliere distilate) în motoarele utilajelor necesare efectuării lucrărilor specifice și ale mijloacelor de transport folosite. Emisiile de praf care apar în timpul execuției lucrărilor de construcție la obiectele noi sunt asociate lucrărilor de manevrare a pământului și a materialelor de construcție, de nivelare, altor lucrări specifice. Degajările de praf în atmosferă variază adesea substanțial de la o zi la alta, depinzând de nivelul activității, de specificul operațiilor și de condițiile meteorologice. Alături de aceste lucrări specifice construcției, se va efectua transportul materialelor spre amplasament. O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea vântului, fenomen care însoțește, în mod inerent, lucrările de construcție. Fenomenul apare datorită existenței, pentru un anumit interval de timp, a suprafețelor de teren expuse acțiunii vântului. Praful generat de manevrarea materialelor și de acțiunea vântului este, în principal, de origine naturală (particule de sol, praf mineral). Alături de aceste surse de impurificare a atmosferei, în aria de desfășurare a lucrărilor există a doua categorie de surse, și anume utilajele cu care se efectuează lucrările: excavatoare, buldozere, etc. Utilajele, indiferent de tipul lor, funcționează cu motoare Diesel, gazele de eșapament evacuate în atmosferă conținând poluanți specifici arderii motorinei și anume: oxizi de azot (NOx), dioxid de sulf (SO2), compuși organici volatili nonmetanici (COVnm), oxizi de carbon (CO, CO2), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), s.a. Se estimează că valorile concentrației poluanților specifici – NOx, SO2, CO, pulberi nu vor depăși valorile limită impuse de legislația în vigoare, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 1218 / 2006 – privind stabilirea cerințelor minime de securitate și sănătate în muncă pentru asigurarea protecției lucrătorilor împotriva riscurilor legate de prezența agenților chimici. Pentru limitarea surselor de impurificare a atmosferei în perioada lucrărilor de construcție a obiectivului se vor lua următoarele măsuri:

- amplasamentul va fi îngrădit;
- transportul materialelor spre amplasament se va realiza cu autovehicule acoperite;
- vehiculele de transport materiale vor avea traseu bine stabilit în cadrul incintei, asigurând un nivel minim al emisiei de gaze de eșapament;
- la ieșirea din amplasament roțile camioanelor vor fi spălate cu ajutorul unei instalații de spălare specifice.

Impactul generat de activitățile de construire a obiectivului de investiție asupra aerului ambiental, în condiții de respectare a măsurilor prevăzute prin proiect, a normelor specifice de sănătate și securitate în muncă, se consideră că se va încadra la un nivel acceptabil atât pentru factorul uman, cât și pentru factorul de mediu aer.

În timpul funcționării obiectivului

Din activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului nu se emit poluanți.

Aerul:

Principalele emisii în atmosferă, rezultate din activitățile desfășurate în cadrul obiectivului sunt:

- nu este cazul.

Cai de comunicații

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:

Nu există disfuncționalități în cazul cailor de comunicație majore sau al rețelelor edilitare majore.

Pe amplasament se vor realiza noi alei carosabile și pietonale de acces, platforme de parcare auto, distincte și dimensionate conform normelor în vigoare.

Solul

Solul este unul din factorii de mediu care trebuie protejat. În general, un kg de sol conține:

- substanțe minerale, circa 0,78 kg, respectiv 52 % ca volum;
- aer, circa 0,015 kg, 25% ca volum;
- apă (inclusiv substanțe dizolvate), 0,15 kg, 18% ca volum.

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara

CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022

www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



Între factorii de mediu, solul are o importanță majoră, el constituind, pe de o parte, un loc de acumulare a elementelor poluante, iar pe de altă parte, un mijloc de răspuns dinamic la procesul de acumulare. Modificările care se produc în sol, ca urmare a impactului poluanților, se reflectă asupra celorlalte verigi ale lanțului trofic, vegetație - apă - animale - om. În funcție de natura și intensitatea impactului și de însușirile native fizice și chimice ale solurilor, amploarea modificărilor este diferită. Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție;
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- a) Selectarea și colectarea deșeurilor din procesul de execuție se va realiza pe amplasament, în spații special amenajate;
- b) Colectarea deșeurilor din exploatare în recipiente corespunzătoare și înlăturarea acestora pe baza contractului încheiat cu firmele de salubritate.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Zgomotul și vibrațiile

Întreaga activitate care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este concepută în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările de construcție ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apă 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente. Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apelor urbane menajere (modificată de Directiva 98/15/EC) transpusă prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectată:

a. *Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor*

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



Probabilitatea de a afecta mediul este scazuta - ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor, tocmai datorita destinatiei de baza a investitiei – de locuire si functiuni complementare, care implicit presupune o conservare corespunzatoare a mediului inconjurator privind calitatea si aspectul acestuia.

b.Natura cumulativa a efectelor - Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate in realizarea investitiei sunt neutre, netoxice, create si agrementate pentru medii in care stau sau locuiesc oameni.

c.Natura transfrontaliera a efectelor – nu e cazul

d.Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu nu exista nici in conditii accidentale, nici in conditii normale, natura activitatii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator, vecinatatile, nu sunt surse de noxe sau activitati neautorizate, toate materialele sunt destinate aprioric utilizarii de catre oameni.

e.Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate) - sunt nule, neafectand utilizatorii.

f.Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil de afectat este zero, nu se pune problema de alt areal si nici de valoarea acestuia.

g.Characteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona; nu exista caracteristici naturale speciale.

h.Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este posibila depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, in incinta nefiind desfasurate activitati generatoare de noxe, risc poluare, accident.

i.Folosirea terenului in mod intensiv

Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu constructii : POT max =60,00%

j. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu e cazul

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul activitatii din zona si luand in considerare situatiile cu investitii similare, apreciem ca investitia nu este un risc pentru mediu. Aceasta incadrare e sustinuta de faptul ca la toate investitiile similare realizate in tara si UE au fost autorizate de organele competente in protectia mediului fara probleme, fiind aprioric o activitate relativ nepoluanta, dar care contribuie activ la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator, prin reducerea consumului de energie produsa din surse clasice generatoare de poluare. Proiectantul considera ca prezenta documentatie PUZ se incadreaza in prevederile HG 1076/2004, cap. II, art. 5(3)a care precizeaza: la o activitate nepoluanta se impun evaluari de mediu numai daca pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar in HG 1213/06 cap 3 -ce se incadreaza in criteriile de selectie.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Proprietate privata – persoane fizice.

3.8.3. Determinarea circulatiei terenului intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse

Nu este cazul.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalate in aceasta documentatie, realizarea unor functiuni mixte de locuinte si servicii aliniate tesutui urban existent si tendintelor actuale de dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in acte normative care studiaza utilizarea si ocuparea terenului din intravilan.

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

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



Prin propunerea de fata se refunctionalizeaza o cladire cu suprafata desfasurata de aprox 1000mp si se propun inca 4300mp desfasurati in cladiri noi.

Investitia este o interventie moderna care va creste calitatea fondului construit.

Ca orice cladire noua, va aduce un aport economiei locale la faze de construire si apoi in exploatare.

Apartamentele si serviciile propuse vor fi realizate la standarde moderne inalte si vor atrage in zona populatie cu impact socio economic pozitiv

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitorii privati

6.1.1. Costuri suportate în interiorul P.U.Z: Costurile dezvoltarii vor fi suportate in intregime de catre beneficiar

6.1.2. Costuri suportate în exteriorul P.U.Z: Costurile bransamentelor de orice tip al dezvoltarii vor fi suportate in intregime de catre beneficiar

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

6.2.1 Costuri suportate în interiorul P.U.Z.: Nu exista

6.2.2 Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.: Nu exista

Întocmit
arh. Iulia CUIBUȘ

Șef proiect
specialist R.U.R.
arh. Emanuel Cretu