

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII**
- Beneficiar: **Heredea Ioana**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Mai 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, Calea Aradului, identificat prin CF 453275, în vederea realizării obiectivului “**PUZ - Locuințe colective și servicii**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de teren situat în intravilan, zonă instituții și servicii publice. Conform PUD aprobat prin HCL nr. 496/2000, destinația este de complex de deservire articole auto.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Benzinărie de cartier Calea Aradului" aprobat prin HCL 147/1998;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Complex de deservire articole auto" aprobat prin HCL 496/2000;
- Planul Urbanistic Zonal "Funcțiuni mixte: servicii și locuire" aprobat prin HCL 185/2003;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 62/2006;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Locuințe colective în regim de condominiu și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 166/2006;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Centru medical Athena" aprobat prin HCL 447/2006;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Construcție ansamblu de locuințe colective" aprobat prin HCL 396/2007;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Locuințe colective" aprobat prin HCL 226/2008;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 39/2009;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 305/2012;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Clădire P+1E pentru cabinet stomatologic și locuință unifamilială" aprobat prin HCL 119/2016;
- Planul Urbanistic Zonal "Funcțiuni mixte: locuințe și servicii" aprobat prin HCL 412/2020;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 279/02.02.2022 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: *destinație conform PUD aprobat prin HCL nr. 496/2000 – Complex de deservire articole auto.*

1.3.3. Documentații de urbanism aprobate în zonă

În zona studiată, aparținând UTR 20 conform PUG în vigoare, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism prin Hotărâri de Consiliu Local:

- **PUD "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 62/2006**
Locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime maxim S+P+7E+M
- $POT_{max} = 40\%$ (locuințe)
- $CUT_{max} = 3,50$ (locuințe)
- $POT_{max} = 70\%$ (servicii)
- $CUT_{max} = 5,50$ (servicii)
- **PUD "Locuințe colective în regim de condominiu și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 166/2006**
Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim S+P+7E+M
 - $POT_{max} = 40\%$ (locuire)
 - $CUT_{max} = 3,50$ (locuire)
 - $POT_{max} = 70\%$ (servicii)
 - $CUT_{max} = 5,50$ (servicii)
 - $H_{max} = 28m$
- **PUD "Centrul medical Athena" aprobat prin HCL nr. 447/2006**
 - Regim de înălțime maxim P+7E
- **PUD "Construcție ansamblu de locuințe colective" aprobat prin HCL nr. 396/2007**
Locuințe colective
 - Regim de înălțime maxim S+P+8E+Er (9E parțial)
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 3,60$
 - Modificat prin HCL 22/2009
- **PUD "Locuințe colective" aprobat prin HCL nr. 226/2008**
Locuințe colective
 - Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er – S+P+8E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 3,50$
 - $H_{max} = 33m$
- **PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 39/2009**
Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim S/D+P+4E+3Er, S/D+P+4E+2Er
 - $POT_{max} = 55\%$
 - $CUT_{max} \text{ suprateran} = 2,70$
 - $H_{cornisa} = 15m$
 - $H_{max} = 25m$
- **PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 305/2012**
Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim S+P+9E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} \text{ suprateran} = 2,70$

- $H_{max} = 35m$
- **PUD "Clădire P+1E pentru cabinet stomatologic și locuință unifamilială" aprobat prin HCL nr. 119/2016**
Locuințe individuală și servicii medicale
 - Regim de înălțime maxim P+1E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,80$
 - $H_{max} = 7m$
- **PUZ "Funcțiuni mixte: locuințe și servicii" aprobat prin HCL nr. 412/2020**
Locuințe colective și servicii
 - Regim de înălțime maxim S+P+8E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,90$
 - $H_{max} = 36m$

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din Calea Aradului, în imediata vecinătate a Centrului medical Regina Maria.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism aprobate.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite dintr-un fond construit compact, terenul studiat fiind singurul neconstruit din interiorul cvartalului. Funcțiunile prezente în vecinătatea imediată a terenului sunt alcătuite din clădiri pentru sănătate, spații pentru servicii (showroom materiale ceramice, benzinărie, service auto), respectiv clădiri rezidențiale (locuire colectivă și individuală).

→ Potențial de dezvoltare

Terenul studiat este singurul rămas neconstruit în cadrul cvartalului, iar aliniamentul stradal la Calea Aradului ar beneficia de întregirea frontului și eliminarea disfuncționalităților cauzate de incoerența fondului construit existent la Calea Aradului.

Prezenta documentație își propune preluarea aliniamentului parcelelor vecine, pentru a asigura coerență în dezvoltarea zonei.

2.2 Încadrarea în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este identificat prin CF 453275, Timișoara, având o suprafață de 2.869mp. Terenul se află în intravilan și este bordat la:

- Nord-vest – CF 405101 (Centrul medical Regina Maria – la o distanță de 4,20m)
- Sud-vest – CF 421516 (locuințe colective – la o distanță de 16,10m)
- Sud-est – CF 410630 (showroom – calcan la distanțe între 0,40-0,50m)
- Nord-est – Calea Aradului (cea mai apropiată clădire peste drum este clădire industrială – hală producție produse textile – la o distanță de 46,5m)

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Aradului în Est, strada Felix în sud și strada Grigore Alexandrescu în nord.

Terenurile se află la o distanță de 2,6 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 1,0 km de ieșirea din oraș.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de

transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase

2.4. Circulația

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Aradului. Terenul dispune de locuri de parcare aflate la frontul stradal, amplasate pe domeniul public. Prospectul stradal propus prin PUG în lucru pentru Calea Aradului este de 37 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 279 din 02.02.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUD aprobat prin HCL 496/2000: complex de deservire articole auto.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Alimentarea cu energie electrică
- Canalizarea

2.7. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință de teren arabil în intravilan. Fondul construit din vecinătate este unul compact, iar cadrul natural este alcătuit din vegetația prezentă în cadrul amenajărilor peisagere existente pe parcelele construite.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC
Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

2.9. Fondul construit

Zona studiată are în prezent un caracter predominant de servicii, adiacent căii majore de circulație – Calea Aradului. În interiorul cvartalului, spre vest, caracterul predominant este de locuințe colective și servicii la parter. Pe partea opusă a Căii Aradului, caracterul predominant este de hale de producție (țesătorie), respectiv zonă activități economice cu caracter terțiar (sediul ISCTR) spre nord.

În prezent, terenul studiat are destinație de complex de deservire articole auto, conform PUD aprobat prin HCL nr. 496/2000, respectiv categoria de folosință arabil așa cum rezultă din extrasele de carte funciară. Conform extrasului de carte funciară, terenul este liber de construcții, dar pe teren există o construcție aflată în stadiul de ruină, extratabulară.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din intravilanul localității, zonă instituții și servicii publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbansim nr. 279 din 02.02.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara a fost obținut în baza HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 privind aprobarea și prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică folosința actuală: teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil, destinație conform PUD aprobate prin HCL nr. 496/2000 – Complex de deservire articole auto.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, prevede terenul ca fiind situat în intravilan, zonă propusă pentru instituții și servicii publice, însă terenul a fost reglementat prin PUD aprobat prin HCL nr. 496/2000 cu funcțiunea de complex de deservire articole auto.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenul se încadrează în unitatea teritorială de referință Ec – Zonă activități economice mică producție, retail cash&carry, showroom.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Prin PUG în lucru se prevede lărgirea Căii Aradului la un profil stradal de 37m, compus din 4 benzi de circulație, 2 benzi rezervate pentru transportul public în comun, parcări paralele cu calea de rulare, zonă verde, pistă de bicicletă și trotuar pe ambele părți ale străzii.

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

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite, pe terenul studiat se propune realizarea unei construcții cu funcțiune de locuire colectivă și servicii.

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea limitei de implantare cu 7m față de Calea Aradului;
- Retragerea limitei de implantare la minim 10m față de limita de sud-vest a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Retragerea limitei de implantare la 6m față de limita nord-vestică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Retragerea limitei de implantare pentru regimul de înălțime de 2S+P+5E+Er la 9m față de limita sud-estică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, iar pentru regimul de înălțime de 2S+P+1E limita de implantare pe limita de proprietate;
- Regim de construire: maxim **2S+P+5E+Er – locuințe colective și servicii**;
- Funcțiuni: **locuințe colective și servicii**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2,65**;
- Asigurarea unui procent de minim **30% spații verzi** din suprafața terenului, respectiv minim 861mp.

Terenul va fi împărțit funcțional după cum urmează:

- Zonă locuințe colective și servicii
- Zonă spații verzi
- Circulații pietonale/auto în interiorul parcelei

Se stabilesc următorii indicatori urbanistici:

	POT	CUT	Regim de înălțime max.	Hmax.
Locuințe colective și servicii	40%	2,65	2S+P+5E+Er	23 m (+115,20 nMN)

Bilanț teritorial - global

	Situație existentă		Situație propusă	
	mp	%	mp	%
Zonă locuințe colective și servicii			1.147 mp	40%
Zonă spații verzi			861 mp	30%
Circulații pietonale/auto în interiorul parcelei			861 mp	30%
TOTAL	2.869 mp	100%	2.869 mp	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare și planul de acțiune.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe calea Aradului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Torontalului printr-un cămin de vane.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Aradului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din interiorul parcelei, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Prin proiect se propune folosirea unei infrastructuri edilitare și rutiere existente.

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Propunerea PUZ ține cont atât de PUG în vigoare, cât și de documentația PUG în lucru. Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei clădiri rezidențiale colective cu servicii la etajele inferioare. Construcția va fi amplasată în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se propune realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 2.869 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă de 30% din suprafața parcelei.

- e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

Nu este cazul.

3.7.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*
 Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală.
- b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.
- c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*
 În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă se învecinează în mod direct cu locuințe existente.
- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
- i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.
 - ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.
 - iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

CIRCULAȚIA TERENURILOR	Existent		Propus	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	100%	2.869 mp	100%	2.869 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	0	0	0	0
TOTAL	100 %	2.869 mp	100 %	2.869 mp

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

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Regimul de înălțime propus completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzii Calea Aradului, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine.

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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 861 mp, reprezentând 30% se va constitui în spații verzi, respectiv spații de joacă pentru copii. Parcelele vor avea acces la spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori, amplasate atât la sol, cât și în cele 2 nivele subterane propuse.

Conceptul pe care se bazează propunerea de mobilare a parcelei pornește de la alinierea corpului de clădire destinat serviciilor la aliniamentul dat de clădirea vecină de la sudul terenului. Pentru corpul de clădire de la etajele superioare, destinat locuirii colective, volumetria propusă preia limbajul clădirilor învecinate, respectiv centrul medical de pe parcela vecină la nord, prin decalarea volumetrică a etajelor superioare față de aliniamentul zonei de servicii.

În zona posterioară a parcelei se propune amenajarea unui loc de joacă pentru copii.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută
- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelei

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto – racordul la Calea Aradului

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- nu e cazul

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- nu e cazul

7. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII, Calea Aradului, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu