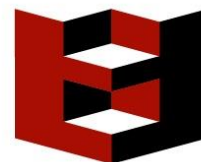


**FOAIE DE GARDĂ**

Denumire proiect:	Elaborare Plan urbanistic zonal - „Realizare parcare supraterană în regim de înălțime P+3E cu spații comerciale la parter și terasă circulabilă (loc de joacă)”
Amplasament:	Timișoara, Aleea Speranței / Str. Acad. Remus Răduleț / Str. Valeriu Alaci / Str. Gheorghe Ostrogovich, jud. Timiș CF 436674, CF 436673, CF 433868
Beneficiar:	S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L.
Proiectant de urbanism:	S.C. CUB ART S.R.L.
Număr proiect:	24/2023
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal - Etapa 1

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:	Memoriu tehnic explicativ
Piese desenate:	U-01 Încadrare în zonă (scara 1:5000) U-02 Studiu de cvartal (scara 1:5000 / 1:500) U-03 Situația existentă (scara 1:500) U-04/1 Reglementări urbanistice - Varianta 1 (scara 1:500) U-04/2 Reglementări urbanistice - Varianta 2 (scara 1:500) U-05/1 Proprietatea asupra terenurilor (scara 1:500) U-05/2 Proprietatea asupra terenurilor - Final (scara 1:500) U-06/1 Propunere mobilare - Varianta 1 (scara 1:500) U-06/2 Propunere mobilare - Varianta 2 (scara 1:500)



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Capitolul 1 - Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal - „Realizare parcare supratcrană în regim de înălțime P+3E cu spații comerciale la parter și terasă circulabilă (loc de joacă)”
Amplasament:	Timișoara, Aleea Speranței / Str. Acad. Remus Răduleț / Str. Valeriu Alaci / Str. Gheorghe Ostrogovich, județul Timiș, CF 436674, CF 436673, CF 433868
Beneficiar:	S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L.
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	24 din luna aprilie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei parcări supratcrane cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă), împreună cu amenajarea cvartalului aferent cu alei carosabile și spații verzi, în cadrul unui cvartal de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (de până la șase niveluri supratcrane), pe trei parcele situate în intravilanul municipiului Timișoara.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noii funcțiuni propusă pe terenurile reglementate: parcare supratcrană cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă), împreună cu amenajarea cvartalului aferent cu alei carosabile și spații verzi
- utilizarea funcțională a terenurilor, ținând cont de situația vecinătăților din zonă;
- modul de ocupare a terenurilor, precum și condițiile de realizare a noilor construcții propuse;
- trasarea și profilarea noilor căi de comunicație rutieră - drumuri publice, precum și întregirea și prelungirea căilor de comunicație rutieră existente în zonă (după caz);
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noua funcțiune și construcție propuse.

1.3. Surse documentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a studiat arealul (cvartalul) din care face parte terenul, delimitat de Aleea Speranței (la sud), Strada Academician Remus Răduleț (la est), Strada Valeriu Alaci (la nord) și Strada Gheorghe Ostrogovich (la vest), precum și documentele care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, precum și Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;



- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.

Capitolul 2 - Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic în baza Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, ca zonă existentă de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor urbanistice, funcționale, administrative, rutiere și tehnico-edilitare din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal existent și compact de locuințe colective cu regim de înălțime mediu, fiind mărginite de: Aleea Speranței (la sud), Strada Academician Remus Răduleț (la est), Strada Valeriu Alaci (la nord) și Strada Gheorghe Ostrogovich (la vest).

Vecinătățile parcelor care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: proprietăți private (ocupate cu locuințe colective cu regim de înălțime mediu) și proprietăți publice (drumuri publice).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este în prezent reglementată din punct de vedere urbanistic în baza Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, ca zonă existentă de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente. Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu prezintă elemente ale cadrului natural deosebite.

2.4. Circulația

Parcelele studiate și reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt deservite de infrastructura rutieră acces direct la patru artere de circulație de interes local, fiecare având lățimea profilului transversal de 13.00 metri și sens unic de circulație: Aleea Speranței (sens unic de circulație din direcția vest spre est), Strada Academician Remus Răduleț (sens unic de circulație din direcția sud spre nord), Strada Valeriu Alaci (sens unic de circulație din direcția est spre vest) și Strada Gheorghe Ostrogovich (sens unic de circulație din direcția nord spre sud).

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementate este în prezent cea de terenuri intravilane. Din punct de vedere juridic, cele trei parcele care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal sunt următoarele:



- parcela înscrisă în CF 436674 Timișoara, număr cadastral 436674, cu suprafața de 1100 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă parțial ocupată de baterii de garaje extratabulare, aflată în proprietatea privată a S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L.;
- parcela înscrisă în CF 436673 Timișoara, număr cadastral 436673, cu suprafața de 3266 mp, categoria de folosință „arabil”, observații: „teren intravilan cu spații verzi și alei”, parcelă parțial ocupată de baterii de garaje extratabulare, aflată în proprietatea publică a STATULUI ROMÂN;
- parcela înscrisă în CF 433868 Timișoara, număr cadastral 433868, cu suprafața de 3148 mp, categoria de folosință „drum”, parcelă aferentă Străzii Gheorghe Ostrogovich și acceselor carosabile la aceasta, aflată în proprietatea publică a STATULUI ROMÂN; prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune intervenția numai asupra unei suprafețe de 321 mp din totalul de 3148 mp înscrisi în CF 433868 Timișoara.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de rețele de utilități urbane, precum rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie termică, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale etc. Reglementările edilitare aferente Planului Urbanistic Zonal se vor realiza în formă finală după obținerea avizelor de amplasament de la furnizorii de rețele de utilități urbane enumerați anterior. De asemenea, după obținerea avizelor de amplasament se vor stabili soluții de relocare a rețelelor în vederea realizării investiției propuse (dacă este cazul relocării acestora).

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural și cadru construit. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Nu sunt prezente riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și reglementată sau în vecinătatea ei. Se vor marca eventualele puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție. Parcelele studiate și reglementate nu se regăsesc în zona monumentelor istorice sau în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice. Parcelele studiate și reglementate nu se regăsesc în zona încărcată din punct de vedere arheologic (în zona siturilor arheologice) sau în zona de protecție a siturilor arheologice.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile studiate și reglementate se află în proprietate privată (CF 436674 Timișoara) și în proprietate publică (CF 436673 Timișoara și CF 433868 Timișoara). Proprietarul terenului privat S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. solicită realizarea unei parcuri supraterane cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă), împreună cu amenajarea cvartalului aferent cu alei carosabile și spații verzi, în cadrul unui cvartal de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (de până la șase niveluri supraterane).

În acest sens, dată fiind proximitatea terenului înscris în CF 436674 Timișoara de imobilele de locuit și având în vedere calitatea de „obiectiv de utilitate publică” a investiției, se propune re poziționarea suprafeței de teren de 1100 mp pe proprietățile publice învecinate, re poziționarea generând necesitatea unor schimburi de terenuri între proprietatea privată și proprietățile publice, operațiuni dezvoltate în capitolul „3.8. Obiective de utilitate publică”.

Totodată, în vederea aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal, se impune obținerea acordului proprietarului parcelelor aflate în proprietate publică (CF 436673 Timișoara și CF 433868 Timișoara), acord care va fi manifestat printr-o hotărâre de acord a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, hotărâre care se va obține



ulterior avizului de oportunitate în faza de avizare a documentației de urbanism.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate publică locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale ale proprietarilor privați, precum și a celor comunitare de utilitate publică, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută în acest sens și de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și prin dezbateri publice (dacă este cazul), consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

Capitolul 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată este în prezent reglementată din punct de vedere urbanistic în baza Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, ca zonă existentă de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

În acest sens și ca urmare a solicitării beneficiarului prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune realizarea unei parcări supraterane cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă), împreună cu amenajarea cvartalului aferent cu alei carosabile și spații verzi, în cadrul unui cvartal de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (de până la șase niveluri supraterane).

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona semicentrală a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic în baza Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, ca zonă existentă de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare.

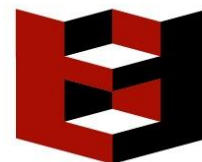
3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe parcelele studiate și reglementate nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Se propune tăierea a 14 arbori și plantarea unui număr dublu de arbori de talie medie (28 arbori) în interiorul cvartalului de locuințe colective reglementat. Totodată, în interiorul cvartalului se vor prevedea spații verzi de calitate, în favoarea celor reziduale și neîntreținute existente în prezent.

3.4. Modernizarea circulației


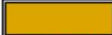

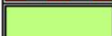
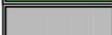

Din punct de vedere al modernizării circulației, se propun următoarele operațiuni:

- realizarea unui acces de intrare în interiorul cvartalului dinspre Strada Academician Remus Răduleț la parcare supraterană propusă, cu sens unic, cu lățimea de 6.00 metri, având montat indicatorul „obligatoriu înainte”;
- realizarea unei circulații perimetrare parcării supraterane propuse, cu sens unic, cu lățimea de 6.00 metri;
- realizarea unui acces de ieșire din interiorul cvartalului spre Strada Gheorghe Ostrogovich, cu lățimea de 6.00 metri, având montat indicatorul „obligatoriu la stânga”.



Apele meteorice de pe suprafața carosabilă propusă vor fi colectate prin rigole, racordate la rețeaua de canalizare pluvială propusă în zonă și ulterior deversate în canal (după ce sunt trecute prin separator de hidrocarburi și convențional curate).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANȚ TERITORIAL PROPUS CVARTAL REGLEMENTAT	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		Locuinte colective existente organizate in cvartal	2429 mp	30.19 %	2429 mp
	Constructii edilitare: post de transformare a energiei	18 mp	0.22 %	18 mp	0.22 %
	Parcare supraterana cu spatiu comercial la parter	0 mp	0.00 %	1100 mp	13.67 %
	Spatii verzi compacte si reziduale in cvartal	3549 mp	44.11 %	2818 mp	35.02 %
	Alei pietonale si trotuare de protectie	100 mp	1.24 %	145 mp	1.80 %
	Alei carosabile si pietonale cu latimea de 6.00 metri	1369 mp	17.04 %	1535 mp	19.10 %
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	8045 mp	100.00 %	8045 mp	100.00 %

Cvartatul reglementat în suprafață totală de 8045 mp cuprinde: terenul identificat prin CF 436674 Timișoara (cu suprafața de 1100 mp), terenul identificat prin CF 436673 Timișoara (cu suprafața de 3266 mp), terenul identificat prin CF 433868 Timișoara (din care se reglementează numai suprafața de 321 mp), împreună cu terenuri ocupate de locuințe colective în regim de înălțime (S)+P+4E sau (S)+P+4E+M având suprafața construită totală de 2429 mp și suprafața desfășurată totală de 12580 mp și de un post de transformare a energiei electrice în regim de înălțime P având suprafața construită și suprafața desfășurată de 18 mp.

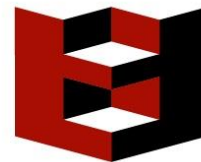
Indicatorii urbanistici existenți raportați la întreg cvartatul reglementat cu suprafața de 8045 mp sunt: procentul de ocupare al terenului de 30.41 % și coeficientul de utilizare a terenului de 1.57.

Indicatorii urbanistici existenți raportați la imobilele cuprinse în certificatul de urbanism - CF 436674 Timișoara, CF 436673 Timișoara și CF 433868 Timișoara (321 mp) - sunt: procentul de ocupare al terenului de 0.00 % și coeficientul de utilizare a terenului de 0.00.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unei parcări supraterane cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă), împreună cu amenajarea cvartalului aferent cu alei carosabile și spații verzi, în cadrul unui cvartal de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (de până la șase niveluri supraterane).

În prima variantă, ilustrată în planșele „U-04/1 Reglementări urbanistice - Varianta 1” și „U-06/1 Propunere mobilare - Varianta 1” se propune o parcare supraterană cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă) în regim de înălțime P+3E cu terasă circulabilă, cu suprafața construită de 1100 mp, suprafața desfășurată de aproximativ 4400 mp, înălțimea maximă deasupra etajului al treilea de 12.50 metri (fără balustradele de protecție și/sau aticuri) și înălțimea maximă deasupra acceselor la terasa circulabilă (înălțimea maximă totală) de 16.00 metri. Se propune amenajarea a 80 de locuri de parcare, acoperind astfel necesarul a 48.48 % din locurile de parcare pentru cvartal (165 de apartamente - 165 de locuri de parcare).

În a doua variantă, ilustrată în planșele „U-04/2 Reglementări urbanistice - Varianta 2” și „U-06/1 Propunere mobilare - Varianta 2” se propune o parcare supraterană cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă) în regim de înălțime P+3E (cu ultimul etaj retras) cu terasă circulabilă, cu suprafața construită de 1100 mp, suprafața desfășurată de aproximativ 4250 mp, înălțimea maximă deasupra etajului al doilea de 9.50 metri (fără balustradele de protecție și/sau aticuri), înălțimea maximă deasupra etajului al treilea de 12.50 metri (fără balustradele de protecție și/sau aticuri) și înălțimea maximă deasupra acceselor la terasa circulabilă (înălțimea maximă totală) de 16.00 metri. Se propune amenajarea a 68 de locuri de parcare, acoperind astfel necesarul a 41.21 % din locurile de parcare pentru cvartal (165 de apartamente - 165 de locuri de parcare).



Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici propuși, ambele variante de mai sus se prezintă astfel:

- raportat la întreg cvartalul reglementat cu suprafața de 8045 mp: procentul de ocupare al terenului este de 44.08 % și coeficientul de utilizare a terenului este de 2.12;
- raportat la imobilele cuprinse în certificatul de urbanism - CF 436674 Timișoara, CF 436673 Timișoara și CF 433868 Timișoara (321 mp) - sunt: procentul de ocupare al terenului este de 23.50 % și coeficientul de utilizare a terenului este de 0.95.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de canalizare, rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu energie termică, rețeaua de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

3.7. Protecția mediului

Resursele subsolului. În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact conform legii.

Resursele de apă. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal nu sunt afectate de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile studiate și reglementate se află în proprietate privată (CF 436674 Timișoara) și în proprietate publică (CF 436673 Timișoara și CF 433868 Timișoara). Proprietarul terenului privat S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. solicită realizarea unei parcuri supraterane cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă), împreună cu amenajarea cvartalului aferent cu alei carosabile și spații verzi, în cadrul unui cvartal de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (de până la șase niveluri supraterane).

În acest sens, dată fiind proximitatea terenului înscris în CF 436674 Timișoara de imobilele de locuit și având în vedere calitatea de „obiectiv de utilitate publică” a investiției, se propune re poziționarea suprafeței de teren de 1100 mp pe proprietățile publice învecinate, re poziționarea generând necesitatea unor schimburi de terenuri între proprietatea privată și proprietățile publice, după cum urmează:

- parcela aflată în proprietatea privată a S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. cu suprafața de 1100 mp înscrisă în CF 436674 Timișoara se dezlipește în trei loturi: lotul 1 cu 798 mp, lotul 2 cu 68 mp și lotul 3 cu 234 mp; lotul 1 cu suprafața de 798 mp rămâne în proprietate privată în CF 436674 Timișoara, în timp ce loturile 2 și 3 cu suprafața însumată de 302 mp trec în proprietate publică a STATULUI ROMÂN în CF 436673 Timișoara;
- parcela aflată în proprietatea publică a STATULUI ROMÂN cu suprafața de 3266 mp înscrisă în CF 436673 Timișoara se dezlipește în trei loturi: lotul 1 cu 3033 mp, lotul 2 cu 197 mp și lotul 3 cu 36 mp; lotul 1



cu suprafața de 3033 mp rămâne în proprietate publică în CF 436673 Timișoara, în timp ce loturile 2 și 3 cu suprafața însumată de 233 mp trec în proprietatea privată a S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. în CF 436674 Timișoara;

- parcela aflată în proprietatea publică a STATULUI ROMÂN cu suprafața de 3148 mp înscrisă în CF 433868 Timișoara (dintre care se intervine numai asupra 321 mp) se dezlipește în două loturi: lotul 1 cu 3079 mp și lotul 2 cu 69 mp; lotul 1 cu suprafața de 3079 mp rămâne în proprietate publică în CF 433868 Timișoara, în timp ce lotul 2 cu suprafața de 69 mp trece în proprietatea privată a S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. în CF 436674 Timișoara.

Prin urmare, rezultatul schimbului de terenuri între proprietăți private și proprietăți publice este similar cu situația inițială. Proprietatea privată a S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. își păstrează suprafața inițială de 1100 mp (înscrisă în CF 436674 Timișoara), iar proprietățile publice ale STATULUI ROMÂN își păstrează suprafața inițială de 6414 mp (însumată din suprafețele înscrise în CF 436673 Timișoara și CF 433868 Timișoara). Schimbul de terenuri propus se va realiza cu respectarea legislației proprietăților publice în vigoare.

Capitolul 4 - Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unei parcări suprateerane cu spații comerciale la parter și cu terasă circulabilă (loc de joacă), împreună cu amenajarea cvartalului aferent cu alei carosabile și spații verzi, în cadrul unui cvartal de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (de până la șase niveluri suprateerane). Construcția propusă se va amplasa în interiorul cvartalului cu respectarea intimității și a însoirii imobilelor de locuințe colective.

În prima variantă, ilustrată în planșele „U-04/1 Reglementări urbanistice - Varianta 1” și „U-06/1 Propunere mobilare - Varianta 1”, parcare suprateerană se va amplasa în mod izolat, după cum urmează:

- zona parcajelor cu cota +12.50 (fără balustrade de protecție și/sau aticuri) este amplasată la o distanță de 15.17 metri față de blocul dinspre nord (distanță egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte - blocul de locuit cu numărul 131) și la o distanță de 8.50 metri față de blocul dinspre sud (distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a blocului de locuit cu numărul 126);

- zona rampelor elicoidale de intrare și de ieșire cu cota +13.00 este amplasată la o distanță între 8.00 metri și 12.20 metri față de blocurile dinspre vest și dinspre est (distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a blocurilor de locuit cu numerele 123, 124, 128 și 129);

- față de celelalte blocuri din cvartal (cu numerele 122, 125, 127 și 130), se respectă o distanță de aproximativ 14.00 metri, distanță mai mare decât înălțimea propusă deasupra etajului al treilea pentru parcare suprateerană.

În a doua variantă, ilustrată în planșele „U-04/2 Reglementări urbanistice - Varianta 2” și „U-06/2 Propunere mobilare - Varianta 2”, parcare suprateerană se va amplasa în mod izolat, după cum urmează:

- zona parcajelor în regim de înălțime P+2E+Er cu cota +12.50 (fără balustrade de protecție și/sau aticuri) este amplasată la o distanță de 15.17 metri față de blocul dinspre nord (distanță egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte - blocul de locuit cu numărul 131);

- zona parcajelor în regim de înălțime P+2E cu cota +9.50 (fără balustrade de protecție și/sau aticuri) este amplasată la o distanță de 8.50 metri față de blocul dinspre sud (distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a blocului de locuit cu numărul 126);

- zona rampelor elicoidale de intrare și de ieșire cu cota +13.00 este amplasată la o distanță între 8.00 metri și 12.20 metri față de blocurile dinspre vest și dinspre est (distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a blocurilor de locuit cu numerele 123, 124, 128 și 129);



▪ față de celelalte blocuri din cvartalul (cu numerele 122, 125, 127 și 130), se respectă o distanță de aproximativ 14.00 metri, distanță mai mare decât înălțimea propusă deasupra etajului al treilea pentru parcare supraterană.

Capitolul 5 - Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Realizare parcare supraterană în regim de înălțime P+3E cu spații comerciale la parter și terasă circulabilă (loc de joacă)” se realizează o dezvoltare urbană corelată cu necesitățile actuale ale locuitorilor municipiului, cu tendințele de dezvoltare urbană (densificare) ale municipiului și cu legislația în vigoare.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția urbanistică se integrează în cadrul construit existent al cvartalului studiat și al unității teritoriale de referință studiată și satisface cerințele locuitorilor privind asigurarea locurilor de parcare.

Capitolul 6 - Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costurile suportate de investitorul privat - beneficiarul S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. - în interiorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Realizare parcare supraterană în regim de înălțime P+3E cu spații comerciale la parter și terasă circulabilă (loc de joacă)” sunt reprezentate de:

- operațiunile cadastrale (dezlipiri, alipiri) și schimbul de terenuri prevăzute în planșele „U-06/1 Proprietatea asupra terenurilor” și „U-06/2 Proprietatea asupra terenurilor - Final”;
- amenajarea căilor de comunicație rutieră (inclusiv accese) și a spațiilor verzi de utilitate publică la standardele solicitate prin normativele de proiectare în vigoare;
- extinderea și relocarea (dacă este cazul) a rețelelor de furnizare de utilități urbane, dar fără a se limita la acestea: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare a apelor menajere și pluviale, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale.

Nu se prevăd costuri suportate de investitorul privat în exteriorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Realizare parcare supraterană în regim de înălțime P+3E cu spații comerciale la parter și terasă circulabilă (loc de joacă)”.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Pentru suprafața interioară și exterioară reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Realizare parcare supraterană în regim de înălțime P+3E cu spații comerciale la parter și terasă circulabilă (loc de joacă)”, nu sunt prevăzute costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

Timișoara
Aprilie 2023

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru