

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.

Pentru

MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr 292 din 25.06.2015

str. Constructorilor- str. Albinelor, Mun. Timișoara, jud. Timiș

Beneficiar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**
Calea Victoriei, nr. 63-81, mezanin, camera 2, sector 1, București

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj - Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1171 / 2016**

Faza proiect **P.U.Z.**

Cluj-Napoca
AUGUST 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu
Borderou
Extras de carte funciara
CUI beneficiar
Memoriu Tehnic

PIESE DESENATE

0 Plan de incadrare in localitate	sc. 1:5000
0 Plan de incadrare in PUZ	sc. 1:2500
1 Plan situatie existenta – conform PUZ aprobat cu HCL 292/2015	sc. 1:1000
2 Plan reglementari urbanistice	sc. 1:1000
2.1 Plan mobilare urbana si parcelare	sc. 1:1000
4 Plan regim proprietate	sc. 1:1000
5 Ilustrare urbanistica	
5.1 Studiu de insorire	

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr 292 din 25.06.2015
Amplasament	Str. Constructorilor - str. Albinelor, Mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar	S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L. Calea Victoriei, nr. 63-81, mezanin, camera 2, sector 1, București
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1171 / 2016
Faza de proiectare	P.U.Z.

I. 02. Obiectul documentatiei de urbanism

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in vederea obtinerii **H.C.L.** pentru proiectul **MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr 292 din 25.06.2015** pentru amplasamentul din zona str. Constructorilor – str. Albinelor, Mun. Timișoara, jud. Timiș.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. **2316** din **04.07.2019** eliberat de Primaria Municipiului timisoara pentru terenul studiat situat in intravilanul municipiului Timisoara, in nordul localitatii, avand o suprafata de **59 321 mp**.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- Constructii noi: cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+12, (sau S+D+P+11E)
- Racorduri la retele tehnico – edilitare existent, si prelungirea acestora in incinta prin proiecte de specialitate
- Sistematizarea verticala a terenului
- Amenajare platforme parcaje si drumuri de incinta
- Amenajare spatii verzi si plantate
- Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare

Modificarea Planului Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. nr. 292/2015 consta in impartirea parcelei identificate cu nr. cad. 449 277, conform C.F. nr. 449 277, in 9 loturi aferente celor 8 imobile prevazute in P.U.Z., un lot pentru zona verde care va rezulta dupa desfiintarea corpului de cladire C1 existent, si un lot aferent zonei verzi amenajate in centrul parcelei intre imobilele ce urmeaza a fi edificate, si impartirea parcelei identificate cu nr. cad. 445 030 in 2 loturi care se vor amenaja ca parcare auto.

Se propune, de asemenea, actualizarea regimului de inaltime maxim admis de S+P+12 in S+D+P+11, pastrand atat numarul de niveluri supraterrane autorizate prin PUZ-ul mentionat anterior, cat si inaltimea maxima admisa. Nu se modifica indicii urbanistici, pozitia imobilelor si bilantul teritorial aprobat.

I. 03. Surse documentare

Ridicarea topografica

Extras CF nr. 434 064 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 442 255 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 442 254 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 442 253 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 441 254 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 442 285 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 442 284 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 449 277 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L. rezultat din alipirea parcelelor:

Extras CF nr. 444 642 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 445 031 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 445 030 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 430 117 proprietar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Extras CF nr. 445 029 proprietar MUNICIPIUL TIMISOARA

P.U.Z. "Complex rezidential Tagor" aprobat cu H.C.L. nr. 382 / 2011

P.U.Z. modificador "Complex rezidential Tagor" aprobat cu H.C.L. nr. 292 / 2015

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

Plan Urbanistic General al municipiului Timisoara

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II. 01. Evolutia zonei

Terenurile, aflate in proprietate privata, sunt situate in intravilanul municipiului Timișoara, in partea de nord-est a orasului, in zona str. Constructorilor si str. Albinelor. Situl este delimitat

la Vest de str. Constructorilor, la Nord de Padurea Verde si la est de str, Albinelor si fac parte dintr-o zona industriala dezafectata care urmareste un trend de urbanizare si dezvoltare.

Situl face parte dintr-o zona nedefinita urbanistic, in vecinatate fiind elaborate si aprobate PUZ-uri cu functiune preponderenta de locuire colectiva. Pe parcelele studiate exista un imobil de locuinte colective executat – **Imobil A** – si un imobil in curs de executie – **Imobil B** – autorizat cu **A.C. nr. 1724 din 22.12.2016**.

II. 02. Incadrarea in localitate

Incinta studiata este amplasata in zona rezidentiala aflata in curs de dezvoltare din nordul orasului, de-a lungul inelului IV de circulatie a municipiului, si este caracterizata prin dezvoltarea preponderent rezidentiala cu serviciile aferente acesteia.

Situl este accesibil momentan din str. Constructorilor, urmand ca in viitor dupa finalizarea investitiei sa se creeze legaturi auto in partea de est cu strada Albinelor si inelul IV.

Terenul cuprins in studiu este compus din 11 parcele distincte, avand o suprafata totala de 59 321 mp, conform extraselor CF mentionate anterior.

II. 03. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat in nordul Mun. Timisoara la sud de Padurea Verde, intr-o zona plana, specifica Campiei Banatului, fara accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie plana cu CTN = 92.77 NMN in partea de vest si CTN = 92.12 NMN in sud est.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

Concluzii ale studiului geotehnic

Geomorfologic – relieful este de campie joasa, facand parte din Campia Timisului, caracterizata de valuri largi, fiind acoperita cu o covertura de loess. Reprezentand o prelungire a campiei Tisei, zona este formata din formatiuni aluvionare cu denivelari de mica amploare.

Geologic – zona apartine Bazinului Panonic, depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate in general de trei tipuri genetice de formatiuni:

- Aluvionare – aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in consistenta teraselor si luncilor acestora
- Gravitationale – reprezentate de alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de „rama” a depresiunii
- Cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviana) – reprezentate prin argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont

Apa subterana - apa subterana a fost interceptata in forajele executate la adancimi cuprinse intre

- 6.60 m si 11.30 m, pentru forajul **F105**
- 4.90 m si 10.50 m, pentru forajul **F106**
- 6.30 m, pentru forajul **F107**
- 4.70 m si 11.00 m, pentru forajul **F108**

Dupa testele efectuate in laborator, rezulta faptul ca apa nu prezinta agresivitate de natura sulfatica sau acida asupra betoanelor.

Clima localitatii este de tip temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie din Campia Banatului.

Adancimea de inghet – in zona cercetata este de 60 – 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in **CATEGORIA GEOTEHNICA 2** cu **RISC GEOTEHNIC MODERAT**, conform NP 074-2014, ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II. 04. Circulatia

Zona propusa spre reglementare se situeaza in zona III de servitute aeronautica civila, la 5 500 m sud fata de axa pistei 11-29 si la 3 500 m fata de pragul 11 al Aeroportului International Traian Vuia - Timisoara.

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulatie prezente in zona, cea mai importanta dintre acestea fiind inelul IV – prin intermediul strazilor colectoare perpendiculare pe aceasta. Conform „PUZ – Complex Rezidential Tagor” aprobat cu HCLM Timisoara 292/2015 complexul rezidential va fi deservit de str Constructorilor si str. Albinelor, cu propunerea de amenajare a unei strazi de legatura intre acestea in partea de sud a amplasamentului, pentru care a fost dezmembrata o parcela cu suprafata de 3 325 mp din terenul initial si cedata domeniului public al Primariei Municipiului Timisoara.

II. 05. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prin PUZ si zonele invecinate au avut in trecut preponderent functiunea industriala aflandu-se intr-o continua dezvoltare imobiliara. In zona au fost aprobate o serie planuri urbanistice zonale care reglementeaza conditiile de construire prin restructurarea fostelor zone industriale si definirea caracterului functional dominant rezidential.

In perimetrul zonei studiate fondul construit este reprezentat de constructii industriale tip hala de productie sau depozitare cu regim de inaltime P – P+1, imobile de locuinte colective P+11 – P+12 executate sau in curs de executie – conform PUZ aprobat cu HCLMT 292/2015 si locuinte individuale P – P+1.

Suprafata de spatii verzi amenajate propusa in P.U.Z.-ul mentionat si aprobat cu hotarare de consiliu local este de 41.33% din suprafata terenului, respectiv de 24 517 mp.

Principalele disfunctionalitati ale sitului se refera la lipsa dotarilor conexe functiunii de locuire si existenta in vecinatate a unor zone de productie generatoare de poluare. De asemenea lipsa unui regulament de parcelare ingreuneaza dezvoltarea imobiliara propusa.

II. 06. Echipare edilitara

Terenul care face obiectul acestei documentatii dispune de toate utilitatile. Retele publice exstente – apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si gaze naturale – au fost extinse in incinta complexului rezidential prin proiecte de specialitate autorizate conform legii.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a complexului rezidențial este asigurată printr-o rețea de apă potabilă din tuburi de PEID, Ø225mm amplasată pe str. Constructorilor și printr-un bransament de apă tot din tuburi de PEID, Ø225mm. La limita de proprietate, în incintă, există un contor de apă prin care este măsurat consumul total de apă al complexului rezidențial.

Pentru asigurarea alimentării cu apă a blocului A și a blocului B (aflat în curs de execuție) precum și a blocurilor care urmează a fi construite s-a realizat o rețea de apă în incintă din conducte de PEID Ø225mm, Ø180mm, începând din caminul de apometri până în dreptul blocului B. Fiecare bloc este alimentat cu apă prin câte un bransament din conducte de PEHD Ø90mm cu camin de apometru propriu.

Atât pe rețeaua de apă existentă pe str. Constructorilor cât și pe rețeaua de apă din incinta complexului sunt montați hidranți supraterani Dn100mm, care asigură presiunea și debitul necesare în caz de incendiu pentru alimentarea autospecialelor de pompieri.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere din incinta ansamblului de locuințe se realizează sub presiune, cu ajutorul unei stații de pompare amplasată în incinta (SPM') și a unei conducte de refulare din PEID Ø225mm, care descarcă debitele menajere în colectorul unitar Dn 1200mm existent pe strada Holdelor.

Colectarea apelor uzate menajere de la blocul A și de la blocul B (în curs de execuție) se realizează în sistem gravitațional din conducte de PVC SN4 cu diametrul 160mm, 200mm și 250mm până la stația de pompare menajer SPM'. Stația de pompare ape uzate menajere este amplasată în partea de sud-vest a incintei și are capacitatea de a evacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru blocurile A, B și I. Constructiv stația de pompare este de tip cheson din beton armat, cu diametrul interior de 2,5m, complet îngropată.

Stația de pompare este echipată cu instalații hidraulice (conducte, armături și fittinguri) și cu 2 pompe submersibile cu rotor monocanal (1A+1R) cu debitul $Q = 8$ l/s fiecare, înălțimea de pompare $H_p = 16,8$ mH₂O și puterea $P = 3,75$ kW.

Canalizare pluvială

Evacuarea apelor uzate pluviale colectate de pe acoperisurile blocurilor, din parcuri și de pe caile de circulație din incinta ansamblului rezidențial se realizează sub presiune, cu ajutorul unei stații de pompare amplasată în incinta (SPP') și a unei conducte de refulare din PEID Ø225mm, care descarcă debitele pluviale în colectorul unitar Dn 1200mm existent pe strada Holdelor.

Canalizarea pluvială din incinta este executată în sistem gravitațional între caminele de racordare și bazinul de retenție cu volumul de 108mc existent. În amonte de bazinul de retenție este montat un separator de hidrocarburi. Conductele rețelei de canalizare pluvială sunt din PVC-SN4 cu diametre de 200mm, 250mm, 315mm, 400mm.

Stația de pompare ape pluviale este amplasată în partea de sud-vest a incintei și are capacitatea de a evacua debitul de ape pluviale calculat pentru blocurile A, B și I.

Stația de pompare este echipată cu instalații hidraulice (conducte, armături și fittinguri) și cu 2 pompe submersibile cu rotor monocanal (1A+1R) cu debitul $Q = 15$ l/s fiecare, înălțimea de pompare $H_p = 15,1$ mH₂O și puterea $P = 3,75$ kW.

II. 07. Probleme de mediu

II. 07. 1 Relatia cadrul natural – cadrul construit

Anterior aprobarii prin PUZ a ansamblului urbanistic, terenurile studiate aveau functiuni industriale. Datorita presiunii imobiliare asupra zonei, cladirile existente au fost demolate si situl salubritat. Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, invecinandu-se in partea de nord cu Padurea Verde. Imobilul B din ansamblul de locuinte colective este situat la o distanta de 42.22 m fata de liziera padurii.

II. 07. 2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Amplasamentul studiat nu prezinta accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie plana cu CTN = 92.77 NMN in partea de vest si CTN = 92.12 NMN in sud est.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

Studiul geotehnic releva faptul ca pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in **CATEGORIA GEOTEHNICA 2** cu **RISC GEOTEHNIC MODERAT**, conform NP 074-2014, ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II. 07. 3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona

Caile de comunicatii existente nu reprezinta riscuri de nicio natura. Accesul in zona se realizeaza conform avizului comisiei de trafic obtinut pentru PUZ-ul elaborat anterior si aprobat cu HCL nr. 292 / 2015.

Zona este complet dotata din punct de vedere al echiparii edilitare. Investitia propusa se va racorda la retelele publice existente prin extinderea acestora pe terenul studiat.

II. 07. 4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Amplasamentul studiat nu beneficiaza de valori patrimoniale. Singura zona de importanta locala si regionala este Padurea Verde situata la nord. Imobilele propuse prin PUZ se vor retrage fata de liziera padurii cu o distanta de minim 40 m.

II. 07. 5 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

II. 08. Optiuni ale populatiei

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o revitalizare urbanistica prin investitia propusa care transforma o zona industriala dezafectata intr-un cartier modern complet dotat si echipat

cu spatii verzi generoase. Din punct de vedere al circulatiilor se propun legaturi auto si pietonale noi care ofera o accesibilitate ridicata pentru fosta platforma industrială.

Pe terenul studiat se dorește edificarea în total a 9 imobile de locuințe colective, dintre care un imobil este în curs de execuție și unul finalizat. Beneficiarul lucrării dorește continuarea procedurilor de autorizare a lucrărilor de construire pentru restul imobilelor, motiv pentru care este necesară o parcelare a terenului care nu a fost integrată în PUZ-ul aprobat anterior.

Proiectul propune construirea a încă 7 imobile de locuințe colective având regimul de înălțime maxim S+P+12 (sau S+D+P+11E). Amplasamentul este teren viran – fost amplasament industrial, iar prin realizarea acestui obiectiv se va salubritiza situl, se vor amenaja spații verzi, se vor crea locuri de muncă pe durata execuției imobilului și se vor construi locuințe noi. Această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale, stimulând astfel economia zonala.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidențial Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 prevede următoarele reglementări:

- Funcțiune dominantă: rezidențial cu dotări auxiliare
- Regim de înălțime: S+P+12
- P.O.T. maxim admis: 20 %
- C.U.T. maxim admis : 3 ADC/mp teren
- Suprafața zone verzi amenajate: 41.33 %
- Necesari locuri de parcare: 1 loc / apartament + spor de 15% pentru vizitatori

Analiza urbanistică indică necesitatea fragmentării parcelelor existente și traversarea acestora cu artere de circulație care să deservească amplasamentul. P.U.Z ul aprobat cu HCL 292/2015 stabilește aceste legături de circulație, însă nu a preconizat necesitatea lotizării.

Prezenta documentație prevede modificarea regulamentului de urbanism care să permită parcelarea terenurilor existente, făcând posibilă exploatarea imobiliară a investiției.

De asemenea se aprofundează modalitatea de distribuire a numărului maxim de niveluri supraterrane prevăzute în PUZ-ul aprobat, din S+P+12E în S+D+P+11E, păstrând numărul total de niveluri și înălțimea maximă.

III. 02. Prevederi ale PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidențial Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 s-a făcut în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, și a prevăzut modificarea funcțiunii industriale existente în funcțiune predominant rezidențială.

Noul PUG al mun. Timisoara supus dezbaterii publice, reglementeaza zona studiata ca fiind zona de Restructurare a Suprafetelor Industriale: Functiuni Mixte: Locuinte si Servicii/Comert, in UTR RIM/PUZ.

III. 03. Valorificarea cadrului natural

Cu exceptia Padurii Verzi in vecinatatea de nord, fata de care cladirile se vor amplasa in retragere cel putin egala cu inaltimea acestora, terenul nu dispune de cadre naturale valoroase care sa merite exploatate.

In urma celor 4 foraje geotehnice realizate s-a stabilit un risc geotehnic „MODERAT” si o incadrare din punct de vedere al categoriei geotehnice la „CATEGORIA GEOTEHNICA 2”.

Apa subterana a fost depistata la adancimi cuprinse intre -4.70 m si – 11.30 m si nu manifesta o agresivitate de natura acida asupra betoanelor.

Se recomanda fundarea pe radier general sprijinit pe piloti subterani, stratul bun de fundare regasindu-se intre cotele -0.50 m -9.00 m si 13.00 – 17.00 m.

III. 04. Modernizarea circulatiei

Conform Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 pentru incinta studiata au fost propuse circulatii perimetrare care sa permita amplasarea unei zone verzi amenajate de mari dimensiuni intre cele 8 imobile de locuinte colective. Aceste strazi de incinta vor realiza legatura dintre str. Constructorilor – accesibila din Inelul IV – si str. Albinelor, si vor avea profile cu latime cuprinsa intre 11 si 12 m: carosabil de 6-7m marginite de fasii verzi de 1 m si trotuare pietonale de 1.50 m.

Pentru realizarea unei legaturi auto intre prelungirea str. Albinelor si Inelul IV de circulatie al municipiului, se va dezmembra din parcela identificata cu nr. cad. **430 117** o suprafata de teren de **1,80 mp**, avand destinatia drum, si se va ceda domeniului public.

Prin aceasta documentatie nu se modifica solutia aprobata.

III. 05. Zonificare functionala: reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Conform Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 se propune realizarea unui complex de locuinte colective. Categoriile de lucrari necesare investitiei sunt:

- Constructii noi: locuinte colective S+P+12 (sau S+D+P+11E)
- Racorduri la retele tehnico edilitare si retele de incinta
- Sistemizarea verticala a terenului
- Platforme pentru parcare si circulatii auto si pietonale
- Amenajare spatii verzi
- Platforme gospodaresti si amenajari tehnico edilitare

Suprafata de teren destinata constructiilor si spatiilor verzi nu se modifica fata de proiectul autorizat.

Nr crt	Bilant teritorial	Aprobat prin PUZ cu HCL 292/2015		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Cladiri rezidentiale S+P+12	11 864	20.00	11 864	20.00
2	Carosabile incinta	6 539	11.02	6 539	11.02
3	Platforme parcaje	12 200	20.57	10 861	18.31
4	Alei pietonale	2 200	3.71	2 200	3.71
5	Zone verzi amenajate	24 530	41.35	24 530	41.35
6	Teren care a fost dezmembrat si cedat domeniul public	0	0	3 325	5.61
7	Teren ce se va dezmembra pentru realizarea infrastructurii rutiere	1 988	3.35	2	0.00
TOTAL		59 321	100.00	59 321	100.00

Se permite parcelarea terenului in loturi aferente imobilelor propuse si a zonei verzi amplasate central, pentru facilitarea procesului de autorizare a lucrarilor de construire si amenajare a teritoriului.

Loturile aferente imobilelor propuse se pot dezmembra numai daca parcelele rezultate beneficiaza de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, inregistrata in C.F. conform legii.

Situatie existenta parcele propuse pentru dezmembrare:

Extras C.F. **449 277** S_{TEREN} = **43 203 mp**

Extras C.F. **434 030** S_{TEREN} = **1 279 mp**

Situatie propusa parcele:

dezmembrare din parcela:	449 277	434 030
Lot 1 aferent IMOBIL B	7 034 mp	
Lot 2 aferent IMOBIL C	4 677 mp	
Lot 3 aferent IMOBIL D	4 556 mp	
Lot 4 aferent IMOBIL E	3 434 mp	
Lot 5 si 11 aferent IMOBIL F	3 697 mp	773 mp
Lot 6 si 12 aferent IMOBIL G	3 467 mp	505 mp
Lot 7 aferent IMOBIL H	4 436 mp	
Lot 8 aferent IMOBIL I	4 617 mp	
Lot 9 aferent PARC	6 495 mp	
Lot 10 aferent corp C1 existent	791 mp	

Pentru imobilele prevazute in P.U.Z., care nu s-au executat sau pentru care nu s-au depus documentatii in vederea autorizarii executiei la momentul aprobarii P.U.Z.ului, respectiv imobilele D, E, F, G, cel putin jumatate numarul locurilor de parcare necesare se vor amplasa in spatii specializate la nivelul demisolului si a subsolului.

Imprejmuirile spre frontul strazilor si pe limitele de proprietate se pot realiza din gard viu de inaltime 1,20 m. Parcelele nu se pot imprejmuir cu garduri opace sau transparente.

Aliniamentul stradal nordic (inspre Inelul IV) va fi la min. 16,00 m de la limita de proprietate. Pe laturile nord-est, est, sud, vest, retragerea minima obligatorie este de 5,00 m fata de limitele de proprietate.

III. 06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Rețea alimentarea cu apă in incinta

Pentru alimentarea cu apa a consumatorilor din blocurile ce urmează să se construiască C, D, E, F, G, H și I s-a propus extinderea rețelei existente in incinta dupa cum urmeaza:

- Rețea de apă potabilă cu conductă din PEHD PE100 PN10 SDR 17 Ø180mm L=556 m;
- 7 branșamente de apă din PEHD PE100 PN10 SDR 17 Ø90mm în lungime cumulată L=14 m și câte un cămin de apometru pentru fiecare bloc.
- 4 hidranți supraterani Dn100 amplasați la distante de cca. 100m prin care se vor asigura presiunea și debitul necesare alimentării autospecialelor de pompieri.

Rețea canalizare menajeră in incinta

Pentru colectarea și evacuarea debitelor de ape uzate menajere provenite de la blocurile proiectate C, D, E, F, G, H și I s-a propus o extindere a rețelei de canalizare menajera in sistem gravitational constituita in principal din urmatoarele componente:

- Retea de canalizare menajera in sistem gravitational din conducte de PVC – KG SN4 cu diametre de 250mm și 315mm, in lungime totala cumulata de 415 m, pana la statia de pompare ape menajere SPM care se va realiza in partea de sud a incintei. Pe rețeaua de canalizare s-au propus și camine de vizitare din tuburi de beton precomprimat acoperite cu plăci din beton armat in care se înglobează capace de vizitare carosabile. Conductele de canalizare se vor poza pe pat de nisip la panta calculata.
- Statie de pompare menajer, amplasata in zona sudică a incintei avand capacitatea totala de 24l/s pentru blocurile construite și cele care se vor construi in tot proiectul imobiliar. Constructiv, statia de pompare este de tip cheson din beton armat, cu diametrul de 4m, complet ingropata. Stația de pompare se va echipa cu instalații hidraulice (conducte, armături și fittinguri) și cu 3 pompe submersibile (2A+1R) cu debitul $Q = 15 \text{ l/s}$ fiecare, înălțimea de pompare $H_p = 18,5 \text{ mH}_2\text{O}$ și puterea $P = 5 \text{ kW}$. Conductele de refulare și fittingurile se vor realiza din fontă ductilă de presiune protejată contra coroziunii.
- 7 Cămine de racord menajer și racorduri aferente blocurilor din conducte de PVC-KG D=250 mm cu lungimea cumulată de L=25 m.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform cu normativul NTPA 002 la colectorul public prin intermediul conductei de refulare existentă pe strada Holdelor, care deservește întregul complex rezidențial. Măsurarea debitelor de ape uzate menajere se realizează prin debitmetrul existent din str. Albinelor.

Rețea de canalizare pluvială in incinta

Pentru colectarea și evacuarea debitelor de ape uzate pluviale provenite de pe acoperisurile blocurilor proiectate C, D, E, F, G, H și I, din parările demisolurilor deschise și din parările și caile de circulație aferente blocurilor, s-a propus o extindere a rețelei de canalizare pluviala in sistem gravitational constituita in principal din urmatoarele componente:

- Retea de canalizare pluviala in sistem gravitational din conducte de PVC – KG SN4 cu diametre de 250mm, 315mm, 400mm, 500mm si 630mm și din tuburi de PAFSIN SN10000 cu diametrul de 800mm, in lungime totala cumulata de 763 m. Reteaua de canalizare pluviala va colecta debitele de ape pluviale de pe acoperisul blocurilor C, D, E, F, G, H și I, din parcarile demisolurilor deschise și din parcarile si caile de circulatie aferente blocurilor. În acest sens, pe rețeaua de canalizare pluviala s-au propus si camine de vizitare din tuburi de beton precomprimat acoperite cu placi din beton armat in care se inglobeaza capace de vizitare carosabile. Conductele de canalizare se vor poza pe pat de nisip la panta calculata.

- statie de pompare pluvial, amplasata in zona sudică a incintei avand capacitatea de 30l/s pentru tot proiectul. Statia de pompare este de tip cheson din beton armat cu diametrul de 5m, complet ingropata, fiind echipata cu 3 pompe submersibile si instalatii hidraulice si electrice corespunzatoare; Fiecare din cele 3 pompe va avea debitul $Q = 15 \text{ l/s}$, înălțimea de pompare $H_p = 15 \text{ mH}_2\text{O}$ și puterea $P = 3,75 \text{ kW}$.

- Separator de hidrocarburi cu capacitatea 50/500 l/s care se va amplasa in amonte de bazinul de retentie;

- Bazin de retentie pluvial cu volumul total de 460mc, amplasat in zona sudică a incintei, in imediata apropiere a statie de pompare pluvial, care va avea rolul sa stocheze si sa evacueze controlat debitele de ape pluviale in rețeaua publica. Rezervorul de retentie este proiectat ca o constructie din beton armat sau tuburi din tabla ondulata de otel zincat, montate complet ingropat.

- 17 Cămine de racord pluvial și racorduri aferente din conducte de PVC-KG D=250 mm cu lungimea cumulată de $L=90 \text{ m}$.

Stația de pompare pentru apele menajere SPM' și stația de pompare pentru apele pluviale SPP' împreună cu separatorul de hidrocarburi și bazinul de retenție dimensionate pentru a deservi blocurile A, B, I se vor dezafecta, iar pompele și instalațiile electrice vor fi relocate în stațiile de pompare nou proiectate pentru ape menajere, SPM, respectiv ape pluviale, SPP, care vor deservi întreg ansamblul rezidențial.

Evacuarea apelor pluviale se va face conform cu normativul NTPA 002 la colectorul public prin intermediul conductei de refulare existentă pe strada Holdelor, care deservește întregul complex rezidențial. Măsurarea debitelor de ape pluviale se realizează prin debitmetrul existent din str. Albinelor.

Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul

Nu este cazul.

Asigurarea alimentarii cu gaze naturale:

In incinta ansamblului rezidential exista o rețea de distributie gaze naturale presiune redusa din PEHD $d=160\text{mm}$, racordata la statia de reglare-masurare amplasata la limita estica a proprietatii. Fiecare bloc este racordat printr-un bransament de gaze si post de reglare amplasat la intrare, in exterior.

Pentru alimentarea cu gaze naturale este necesara extinderea rețelei de gaze naturale existenta pe parcela fiecarui blocului propus in cadrul aceluasi ansamblu rezidential. Deasemenea este necesara executarea a trei bransamente cu post de reglare de la rețeaua extinsa pana la blocurile nou propuse. Conductele vor fi montate subteran si se vor executa din

polietilena de inalta densitate (PEHD). Portiunea de extindere va avea diametre de 160mm si 110mm, iar bransamentele vor avea diametrul de 63 mm. Conductele de gaze naturale se vor monta ingropat, pe pat de nisip.

Asigurarea agentului termic

Pentru încălzirea apartamentelor nu se va utiliza agent termic din rețelele publice de termoficare. În zona studiată nu există rețele publice de distribuție apă caldă și agent de termoficare.

Încalzirea locuințelor proiectate se va realiza prin centrale termice de apartament cu funcționare pe gaze naturale.

Energia termică pentru fiecare apartament se va asigura cu centrala murală în condensatie. Puterea nominală a unei centrale murale este de 23.7 kW la temperatura agentului termic de 80/60 grade C și 26 kW la temperatura agentului termic de 50/30 grade C. Grupa de parametri gaze arse conform G 635/G 636: G52/G51. Evacuarea gazelor arse, precum și admitia aerului necesar arderii se realizează prin kit coaxial propriu fiecărei centrale. Temperatura gazelor arse la o temperatură de retur de 30 °C la puterea nominală este de 45 grade C.

Asigurarea cu energie electrică

În zona estică a ansamblului rezidențial există o rețea electrică aeriană de 20kV și un post de transformare în construcție zidită. Blocul A (existent) și blocul B (în curs de execuție) sunt alimentate cu electricitate printr-o rețea electrică subterană LES 20kV racordată la LEA 20kV. Blocul A este racordat la un post electric de transformare 20/0,4kV 630KVA, amplasat în incintă. De asemenea și blocul B se racordează la un alt post electric de transformare 20/0,4kV 630KVA, amplasat la limita nordică a proprietății, alimentat din LES 20kV.

Alimentarea cu energie electrică a blocurilor proiectate se va realiza conform unui aviz tehnic de racordare eliberat de S.C. Enel Distribuție Banat S.A. la cererea beneficiarului.

Pentru alimentarea clădirilor proiectate va fi necesară extinderea LES 20kV și realizarea unor posturi electrice de transformare 20/0,4kV 630KVA amplasate în incintă astfel încât racordarea noilor consumatori să se realizeze pe un traseu cât mai scurt.

De la fiecare post de transformare până la blocurile proiectate se vor realiza instalații de distribuție de 0,4kV și firi de distribuție amplasate în imediată apropiere a fiecărui bloc.

Măsurarea consumului de energie electrică se va realiza prin contoare individuale amplasate grupat în nișe amenajate pe etajele fiecărui bloc. Toate instalațiile electrice proiectate se vor lega la priza de pământ artificială realizată din platbandă OI-Zn 40x4 mm, prin eclisă de legătură. Din firi de distribuție și contorizare de palier, vor fi alimentate tablourile electrice ale fiecărui apartament.

De asemenea se proiectează blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT) din care se alimentează tabloul electric pentru spațiile comune (TE Sc), iar de la TE Sc se alimentează tabloul electric pentru iluminat exterior TE Ext. În incintă blocurilor proiectate se va realiza o instalație de iluminat exterior alcătuită din cabluri electrice montate subteran și din stalpi de iluminat cu înălțime de 8-10m, echipați cu corpuri de iluminat stradal cu LED.

III. 07. Protecția mediului

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă propunerea de parcelare a terenurilor identificate cu nr. cad. 449 277 și 434 030 conform C.F. nr. 449 277 și 434 030. Această modificare a planului urbanistic zonal nu este în măsură să producă un impact suplimentar asupra mediului. Măsurile de prevenire a poluării au fost detaliate în studiile elaborate pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidențial Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015.

Funcțiunea de locuire propusă în acest proiect nu este de natură să afecteze în vreun mod mediul înconjurător. Funcțiunea propusă nu va genera zgomote sau vibrații, întrucât nu există echipamente tehnice sau de orice altă natură care să genereze genul acesta de poluare.

Singurul impact pe termen lung pe care îl are acest proiect în zonă este traficul suplimentar care se va crea, însă acesta va putea fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

III. 07.01 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

a) protecția calității apelor:

Atât apele menajere uzate menajere, cât și cele pluviale vor fi colectate corespunzător:

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”. Spațiul de pompare ape uzate menajere este amplasat în partea de sud a amplasamentului, cu o capacitate de a evacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru toate imobilele.

Pentru preluarea corectă a apelor pluviale s-au propus următoarele: rețea de canalizare pluvială executată în sistem gravitațional, bazin de retenție ape pluviale cu volumul total de 460m³, separator de hidrocarburi cu capacitatea de 50/500 l/s pentru apele pluviale de pe platformele auto, stație de pompare ape pluviale – cu o capacitate de a evacua debitul de ape pluviale.

Apele meteorice de pe clădire se vor prelua și conduce în rețeaua de canalizare pluvială exterioară printr-un sistem de receptoare și conducte verticale.

b) protecția aerului:

În privința lucrărilor de construcție, măsurile de diminuare a impactului se adresează controlului operațiunilor de manevrare a maselor de pământ.

- Asigurarea unei umidități adecvate a materialului excavat/transportat/imprăștiat poate conduce la reducerea emisiilor cu 40%.
- Soluția umectării trebuie avută în vedere la nivelul drumurilor parcelelor neasfaltate, prin această asigurându-se o reducere considerabilă a debitelor de particule emise ca urmare a traficului utilajelor sau a acțiunii vântului.
- De asemenea, transportul materialelor de umplutură în cadrul amplasamentului, dar și în afara acestuia, se poate face cu ajutorul unor autoutilaje dotate cu prelate de protecție a materialului transportat.
- Aplicarea unor tehnologii de execuție moderne, a unor materiale puțin agresive pentru mediu și a unei mecanizări avansate.

Singurele surse de poluanți a aerului generate de noua funcțiune sunt prezente sub forma centralelor termice, care folosesc gaze naturale pentru încălzire, însă acestea eliberează în atmosfera gaze conventionale, în limitele admise de reglementările în vigoare. O altă sursă de poluanți ai aerului o reprezintă autoturismele. Nu vor fi alte surse de poluanți și nu vor fi necesare nici lucrări speciale de captare sau dispersie în atmosferă.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pentru a se diminua zgomotul generat de sursele menționate anterior și pentru a fi respectate nivelele de zgomot, conform legislației în vigoare, sunt recomandate măsuri de protecție împotriva zgomotului și anume:

- În vederea atenuării zgomotelor și vibrațiilor provenite de la utilajele în funcțiune și mijloacele de transport, se va asigura dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului, mai bine spus, folosirea de utilaje și mijloace de transport silențioase;

- Pentru a nu se depăși limitele de toleranță admise, în perioada de execuție, utilajele și mijloacele de transport folosite vor fi verificate periodic pentru menținerea performanțelor tehnice;

- Întreținerea și funcționarea la parametri normali a mijloacelor de transport, utilajelor de lucru, precum și verificarea periodică a stării de funcționare a acestora, astfel încât să fie atenuat impactul sonor;

- De asemenea, pentru protecția antizgomot, se impune amplasarea unor construcții/depozite ale șantierului, depozite de materii prime (dacă este cazul), astfel încât acestea să reprezinte ecrane între zona de lucru și zonele locuite.

Nu vor exista echipamente sau utilaje care să genereze zgomote excesive, nici generatoare de vibrații, singurul zgomot provenind de la autovehiculele care vor fi circula pe amplasament.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Nu sunt necesare măsuri speciale de protecție împotriva radiațiilor întrucât funcțiunea propusă – de locuire nu generează nici un fel de radiații.

e) protecția solului și a subsolului:

Pentru a evita poluarea accidentală a solului din zona evaluată, în timpul lucrărilor de execuție, toate lucrările vor fi efectuate cu respectarea strictă a normelor în vigoare. Astfel, va fi acordată o atenție mare respectării normelor legale privind stocarea și transportul deșeurilor menajere.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare și de reparații pentru utilajele terasiere și de transport;
- deșeurile menajere generate de activitatea umană din incintă se vor depozita în containere sau pubele special amplasate în incinta șantierului în acest scop;
- manipularea volumelor de pământ excavat numai în spațiul destinat lucrărilor;
- asigurarea unui bun management al materialelor în timpul lucrărilor de execuție.

În scopul diminuării impactului asupra solului în timpul perioadei de exploatare, se vor amenaja:

- cai de acces, platforme, rețele de canalizare ape pluviale;

- parcare;
- zone verzi, plantatii de protectie.

În scopul diminuării impactului asupra subsolului, se vor considera următoarele măsuri:

- preluarea deșeurilor periodic;
- întreținerea separatorului de hidrocarburi;
- întreținerea cailor de acces, platformelor și echipamentelor;
- amenajarea parcarilor și a zonelor verzi.

Pentru combaterea efectelor negative ale unor eventuale scurgeri de carburanți sau uleiuri de la autoturisme, se vor lua măsuri speciale pentru ca acestea să nu ajungă în sol - se prevede un separator de hidrocarburi prin care apele preluate de pe platformele de circulație vor trece înainte de intrarea în bazinul de retenție apă pluvială.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

În vecinătatea amplasamentului nu există monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional.

Pe amplasamentul pe care urmează să se construiască obiectivul, fauna este slab reprezentată.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Deșeurile generate în perioada de exploatare a construcțiilor sunt deșuri de natură menajeră, rezultate din funcțiunea de locuire. Aceste deșuri se vor colecta în containere pe o platformă special amenajată pe amplasament și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate conform unui contract încheiat în prealabil. Beneficiarul are obligația să încheie/țină contracte de prestări servicii cu firme autorizate de colectarea publică a diferitelor tipuri de deșuri.

Se va prevedea câte un punct gospodăresc pentru fiecare 2 imobile propuse, adiacent posturilor de transformare respectând distanțele minime de amplasare față de imobilele de locuit. (vezi planșa 2.1 PLAN MOBILARE URBANĂ).

Nu sunt necesare măsuri speciale pentru deșuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care să necesite o manipulare specială.

Atât în timpul perioadei de execuție a lucrărilor de construcție cât și în timpul folosinței construcției, beneficiarul și antreprenorul general au obligația de a gestiona și/sau depozita deșeurile rezultate în urma activităților prestate, respectând normele legislative în vigoare:

- Legea nr.426/2001-pentru aprobarea O.U.G. nr.78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor,
- Legea nr.360/2003 completată cu Legea nr.263/2005 privind regimul substanțelor și preparatelor chimice periculoase.
- H.G. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje,

·H.G. Nr. 856/2002- privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

·H.G. 1132/2008 privind regimul bateriilor și acumulatorilor si al deșeurilor de baterii si acumulatori.

·H.G. Nr. 441/2002 – pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului Nr. 662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate;

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul.

III. 07.02 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Amplasamentul studiat nu prezinta accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie plana cu CTN = 92.77 NMN in partea de vest si CTN = 92.12 NMN in sud est.

Investitia prevazuta in PUZ nu este de natura sa produca accidente naturale.

Studiul geotehnic releva faptul ca pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in **CATEGORIA GEOTEHNICA 2** cu **RISC GEOTEHNIC MODERAT**, conform NP 074-2014, ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

III. 07.03 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”. Spatia de pompare ape uzate menajere este amplasata in partea de sud a amplasamentului, cu o capacitate de a evacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru toate imobilele.

Pentru preluarea corectă a apelor pluviale s-au propus urmatoarele: retea de canalizare pluviala executata in sistem gravitational, bazin de retentie ape pluviale cu volumul total de 460m³, separator de hidrocarburi cu capacitatea de 50/500 l/s pentru apele pluviale de pe platformele auto, statie de pompare ape pluviale – cu o capacitate de a evacua debitul de ape pluviale.

Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in reseaua de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale.

III. 07.04 Depozitarea controlata a deșeurilor

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor si evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa încheie/mentina contracte de prestări servicii cu firme autorizate de colectarea publică a diferitelor tipuri de deșeuri.

Se va prevedea cate un punct gospodaresc pentru fiecare 2 imobile propuse, adiacent posturilor trafo respectand distantele minime de amplasare fata de imobilele de locuit. (vezi

plansa 2.1 PLAN MOBILARE URBANA). Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

III. 07.05 Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

III. 07.06 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Conform PUZului aprobat anterior, se vor asigura spatii verzi in proportie de 41.34 % din suprafata totala a terenurilor. Se va conserva zona verde centrala, din incinta rezultata in urma edificarii celor 9 imobile propuse, si zonele verzi propuse separat.

Totodata, apartamentele situate la nivelul parterului vor beneficia de gradini verzi. Spatiile libere din jurul imobilelor propuse se vor amenaja cu spatii verzi si vegetatie inalta si platformele destinate parcarii autoturismelor vor fi deasemenea delimitate de zone inerbate.

III. 07.07 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

III. 07.08 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Scoopul prezentului studiu este reabilitarea urbana a fostului sit industrial si urbanizarea acestuia, prin crearea de legaturi auto si pietonale, amenajarea unui parc cu dotarile aferente si a 24.530 mp de spatii verzi plantate. De aceasta investitie va beneficia intreaga zona, nu numai viitori locatari.

III. 07.09 Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

III. 07.10 Eliminarea difunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Caile de comunicatie, respectiv arterele de circulatie ce delimiteaza situl, sunt dimensionate sa faca fata traficului suplimentar generat de viitorii locatari, conform avizului obtinut de la comisia de circulatii. La nivel local, Primaria Municipiului Timisoara are in plan realizarea Inelului IV de circulatie si a sensului giratoriu de la nord – est de amplasament.

Reteaua edilitara existenta se va extinde pe terenurile studiate, iar imobilele propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

III. 08. Obiective de utilitate publica

Consideram ca interventiile propuse sunt în concordanta cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investitiei propuse va avea o serie de consecinte benefice atat d.p.d.v. economic, cat si social:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de investitor;
- investiția propusă se preconizează a se încadra bine în zonă, dat fiind faptul că siturile industriale, sub presiunea imobiliară a orașelor puternic dezvoltate, au tendința de a se converti în cartiere rezidențiale cu dotări aferente.
- venituri directe la bugetul local sub forma de taxe și impozite pe proprietate, pentru imobilele ce se vor realiza pe teren;
- venituri indirecte la bugetul local, îndeosebi sub forma de impozit pe salariile viitorilor angajați ai spațiilor comerciale de la parterul imobilelor;
- crearea de funcțiuni complementare celor de locuit cu consecințe deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor investitori;

Zona studiată adaposteste următoarele dotări de interes public:

- Inel IV – circulații de interes local
- Magistrale utilități, dispuse de-a lungul inelului IV și str. Holdelor: categoria de interes local

Unul dintre obiectivele de utilitate publică propuse îl reprezintă rețelele edilitare care vor trece în domeniul public după execuție. De asemenea, pentru realizarea unei străzi în partea de sud a complexului de locuințe colective a fost cedat către domeniul public un teren cu suprafața de 3325 mp, identificat cu C.F. nr. **445 029**, nr. Cad. **445 029**, având profilul transversal de 12.00 m, parte carosabilă de 7.00 m, marginită de spații verzi de 1.00m lățime și trotuare pietonale de 1.50 m. Prin intermediul acestei străzi se va realiza legătura auto între str. Constructorilor și str. Albinelor.

Pentru realizarea unei legături auto între prelungirea str. Albinelor și Inelul IV de circulație al municipiului, se va dezmembra din parcela identificată cu nr. cad. **430 117** o suprafață de teren de **1,80 mp**, având destinația drum, și se va ceda domeniului public.

IV. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii de intervenții a reglementărilor și a restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerentă a funcțiunii zonei
- încadrarea în Planul Urbanistic Zonal
- circulații și echipare edilitară.

Prin implementarea reglementărilor ce se vor stabili în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt este un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Întocmit,
Arh. Tudor Brumă

Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea