



**MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE – FAZA P.U.Z.**

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CORP D, E SI F IN REGIM DE INALTIME P+2+R, AMENAJARE INCINTA, CREARE ACCESURI AUTO PE PARCELA, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE”**



Municipiul Timișoara, STRADA AUREL POP, Nr. 15A - provizoriu\*

*\*Conf adevărinteri DIRECTIEI GENERALE de VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT, din data de 08.12.2025*

(Fosta adresa : jud. Timis, loc. Timisoara, str Ion Hoban nr. F.N.)

**Beneficiar: Flore Nuti**

**Proiectant general: S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .**

**COD FISCAL R29883600 / Tel: 0742-068582**

SEF PROIECT: **arh. MIREA IULIAN ILIE**

**Numar proiect: 249/2024**



Faza proiect:

**P.U.Z.**

## **CUPRINS**

### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

### **5. Anexe**



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

#### Denumirea lucrării:

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CORP D, E SI F IN REGIM DE INALTIME P+2+R, AMENAJARE INCINTA, CREARE ACCESURI AUTO PE PARCELA, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE**

**Număr proiect: 249/2024**

Amplasamentul obiectivului și adresa:

**Municipiul Timișoara, STRADA AUREL POP, Nr. 15A - provizoriu**

Carte Funciară:**441379**

#### Beneficiarii lucrărilor:

Flore Nuti

#### Proiectant general al lucrărilor:

**Proiectant general: S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .**

COD FISCAL R29883600

Tel: 0742-068582 / 0747032513

#### Colaboratori

**Proiectant de specialitate**

**Sef proiect : arh. MIREA IULIAN ILIE – urbanism**

#### Data elaborării P.U.Z.

**Oct 2025**

### 1.2. Obiectul lucrării

#### Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării îl constituie **elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)** pentru terenul situat în municipiul Timișoara, STRADA AUREL POP, Nr. 15A - ADRESĂ PROVIZORIE, identificat prin **CF nr. 441379**, în suprafață de **2.500 mp**, în vederea **reglementării urbanistice a amplasamentului** și stabilirii condițiilor de construire, utilizare funcțională și organizare a incintei.

Prin prezenta documentație se urmărește:



- ✓ stabilirea **reglementărilor urbanistice** pentru zona studiată, în conformitate cu **PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023** și cu **Avizul de Oportunitate nr. 09/28.03.2025**;
- ✓ definirea **funcțiilor admise**, a **regimului de construire**, a **indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime)** și a **retragerilor față de limitele de proprietate și aliniamente**;
- ✓ organizarea **circulațiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și a drumului de incintă**, cu respectarea condițiilor stabilite prin punctul de vedere al **C.T.A.T.U.**;
- ✓ corelarea dezvoltării propuse cu **documentațiile de urbanism aprobate în zonă**, asigurând o integrare coerentă în contextul urban existent.

Documentația PUZ are rolul de a crea **cadrul urbanistic necesar autorizării construcțiilor propuse**, fără modificarea categoriei funcționale stabilite prin PUG, respectiv **UTR ULi/c – Zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime**.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată este situată în municipiul Timișoara, într-un areal aflat în proces de **urbanizare și consolidare a funcțiunii de locuire**, conform direcțiilor stabilite prin **Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/2023**, precum și prin documentele strategice de dezvoltare urbană aplicabile zonei de nord a municipiului.

Conform PUG, terenul este încadrat în **UTR ULi/c – Zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici**, categorie funcțională care urmărește:

- dezvoltarea coerentă a fondului construit de locuințe colective mici;
- asigurarea unui echilibru între suprafețele construite, spațiile verzi și cele destinate circulațiilor;
- realizarea unei structuri urbane clare, cu accese și parcaje organizate în incintă;
- integrarea noilor dezvoltări în contextul existent, fără afectarea calității locuirii în zonele învecinate.

Terenul se află, de asemenea, într-o zonă influențată de **Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord**, aprobată prin **HCL nr. 365/2022**, document care prevede reorganizarea și modernizarea infrastructurii urbane, precum și corelarea dezvoltărilor imobiliare cu reglementările urbanistice aprobate la nivel de cvartal.

#### **Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată vizează:**

- **modernizarea rețelei stradale** și corelarea profilelor stradale cu documentațiile de urbanism aprobate;
- asigurarea **continuității circulațiilor pietonale și auto**, inclusiv prin reglementarea drumurilor de incintă;



- creșterea ponderii **spațiilor verzi organizate pe sol natural**, cu rol de îmbunătățire a microclimatului urban;
- promovarea unei dezvoltări urbane **controlate, etapizate și compatibile** cu regimul de înălțime și funcțiunile existente.

Documentația de față se înscrie în aceste direcții de dezvoltare, având rolul de a **detalia și adapta reglementările urbanistice la nivelul amplasamentului**, fără a modifica categoria funcțională stabilită prin PUG, și de a crea cadrul necesar unei dezvoltări unitare, conforme cu obiectivele de dezvoltare ale municipiului Timișoara pentru această zonă.

### 1.3. Surse documentare

#### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z./P.U.D.:

- ❖ Certificat de Urbanism nr. nr. 2191 / 22.08.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara, pentru elaborare PUZ;
  - ❖ Aviz de Oportunitate nr. 09 / 28.03.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara;
  - ❖ Punct de vedere favorabil al C.T.A.T.U., conform ședinței din data de 16.10.2025, cu condiții;
  - ❖ Documentație cadastrală aferentă imobilului studiat;
  - ❖ Extras de Carte Funciară pentru informare – CF nr. 441379 Timișoara;
  - ❖ Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/2023, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent;
  - ❖ Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată prin HCL nr. 365/2022;
  - ❖ Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona studiată, conform documentațiilor de urbanism în vigoare;
  - ❖ Planuri topografice și cadastrale furnizate de OCPI Timiș;
  - ❖ Ortofotoplanuri și imagini aeriene – surse ANCPI;
- Imagini satelitare și date cartografice – Google Maps.

#### . Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z./P.U.D.:

- ✓ Studiu topografic întocmit în sistem de proiecție Stereo 70, avizat OCPI;
- ✓ Documentație cadastrală aferentă imobilului studiat;
- ✓ Studiu de însorire, întocmit conform prevederilor OMS nr. 119/2014;
- ✓ Analiza circulațiilor și acceselor, integrată în documentația PUZ;
- ✓ Analiza echipării edilitare, privind alimentarea cu utilități și evacuarea apelor uzate, integrată în documentația PUZ;
- ✓ Analiza impactului urbanistic asupra vecinătăților, inclusă în cadrul memoriului de specialitate.



#### . date statistice :

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora

#### Proiecte si investitii elaborate pt. domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei .

În zona studiată și în vecinătatea imediată a acesteia au fost elaborate și aprobate documentații de urbanism și investiții cu impact asupra dezvoltării urbane, dintre care se menționează:

- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 102/2021, investiția aferentă acestuia aflându-se în faza de execuție a lucrărilor;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 343/2020, pentru care investiția se află în etapa de autorizare a executării lucrărilor de construire, documentația fiind depusă spre analiză la Primăria Municipiului Timișoara;
- Investiții private în curs de realizare sau finalizate, constând în ansambluri de locuințe colective și funcțiuni complementare, care contribuie la conturarea caracterului zonei ca areal aflat în proces de urbanizare;
- Lucrări de reglementare și modernizare a infrastructurii rutiere, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;
- Documente strategice de dezvoltare urbană ale Municipiului Timișoara, aplicabile zonei de nord a municipiului.

Prezenta documentație PUZ se corelează cu reglementările urbanistice aprobate în zonă și urmărește integrarea coerentă a amplasamentului în structura urbană existentă și propus.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona studiată este situată în municipiul Timișoara, într-un areal aflat în proces de urbanizare progresivă, caracterizat prin tranziția de la utilizări cu caracter periurban către funcțiuni preponderent rezidențiale, însoțite de dotări și servicii complementare.

În ultimii ani, dezvoltarea zonei a fost determinată de:

- ✓ aprobarea și implementarea unor documentații de urbanism de tip PUZ în vecinătatea amplasamentului, care au permis realizarea de ansambluri de locuințe colective;
- ✓ demararea și realizarea unor investiții private în domeniul locuirii colective, aflate în diverse stadii de execuție sau autorizare;



- ✓ reglementarea și modernizarea infrastructurii rutiere, prin stabilirea profilelor stradale și a traseelor de circulație, conform documentațiilor de urbanism aprobate;
- ✓ extinderea rețelelor edilitare, necesară susținerii noilor dezvoltări urbane.

Evoluția zonei este marcată de coexistența fondului construit existent cu dezvoltări recente, cu regimuri de înălțime variabile, fapt ce generează necesitatea unei reglementări coerente și unitare la nivelul parcelelor rămase neconstruite.

În acest context, terenul care face obiectul prezentei documentații reprezintă o parcelă liberă de construcții

### Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evoluția localității

Zona studiată face parte dintr-un areal urban aflat în **expansiune și restructurare funcțională**, specific zonelor de margine ale municipiului Timișoara, unde evoluția orașului a determinat o **creștere a presiunii de dezvoltare rezidențială** și o intensificare a investițiilor private.

Caracteristicile semnificative ale zonei sunt strâns legate de:

- extinderea țesutului urban către zone anterior slab construite sau neconstruite;
- dezvoltarea locuirii colective, ca răspuns la cererea crescută de locuințe;
- diversificarea funcțiunilor urbane, prin apariția serviciilor și dotărilor complementare locuirii;
- adaptarea infrastructurii rutiere și edilitare, ca urmare a noilor dezvoltări.

Zona se caracterizează printr-un **fond construit eterogen**, rezultat al etapizării dezvoltării urbane, cu imobile realizate în perioade diferite și cu regimuri de înălțime variabile, ceea ce impune necesitatea unei reglementări unitare pentru parcelele rămase disponibile.

Poziționarea în cadrul municipiului, în proximitatea unor artere urbane reglementate și în cadrul unei zone vizate de documentații de urbanism aprobate, conferă amplasamentului un **potențial de integrare în structura urbană consolidată**, în acord cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

În acest context, evoluția zonei reflectă tendințele generale de dezvoltare ale municipiului Timișoara, respectiv **densificarea controlată a locuirii**, corelată cu asigurarea infrastructurii, a spațiilor verzi și a funcțiunilor complementare.

### Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei studiate rezultă din **reglementările urbanistice aprobate** și din **corelarea documentațiilor de urbanism existente** cu investițiile în curs sau propuse.

Prin **PUZ-urile aprobate prin HCL nr. 343/2020 și HCL nr. 102/2021**, precum și prin prezenta documentație, se creează un cadru urbanistic coerent care:

- ✓ asigură **continuitatea infrastructurii rutiere și a acceselor**;
- ✓ permite **extinderea și dimensionarea adecvată a rețelelor edilitare**;



- ✓ stabilește condiții clare de construire și utilizare a terenurilor.

În acest context, **parcele liberă situată la sud de amplasamentul studiat** beneficiază, prin efectele cumulate ale documentațiilor de urbanism aprobate și ale prezentei documentații PUZ, de **crearea condițiilor necesare pentru dezvoltare**, în special prin:

- ✓ asigurarea accesibilității;
- ✓ posibilitatea racordării la rețelele edilitare;
- ✓ clarificarea regimului urbanistic aplicabil.

De asemenea, soluția urbanistică propusă contribuie la **realizarea unei tranziții graduale a regimului de înălțime**, de la zonele cu regim mai ridicat de construire, caracteristice dezvoltărilor recente, către **zonele cu regim redus de înălțime, specifice locuirii individuale**, asigurând astfel o integrare coerentă în structura urbană existentă.

Prin urmare, potențialul de dezvoltare al zonei este unul **controlat și etapizat**, rezultat din corelarea documentațiilor de urbanism aprobate și din aplicarea reglementărilor stabilite prin PUG, fără modificarea acestora.

## 2.2. Incadrarea in localitate

### Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiată este situată **în intravilanul municipiului Timișoara**, în partea de nord a localității, în cadrul unui areal aflat în proces de urbanizare, caracterizat prin dezvoltări rezidențiale recente și documentații de urbanism aprobate.

Zona nu reprezintă o extindere a intravilanului, ci **o parcelă integrată într-un perimetru urban reglementat**, pentru care prezenta documentație PUZ are rolul de a detalia condițiile de utilizare a terenului și de construire, cu respectarea prevederilor PUG aprobat.

### Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Zona studiată este poziționată în intravilanul municipiului Timișoara, într-un areal aflat în proces de urbanizare, integrat în structura urbană a localității și corelat cu dezvoltările existente și aprobate din vecinătate.

**Accesibilitatea** amplasamentului este asigurată direct din rețeaua de circulații a localității, prin străzile Ion Hobana și Aurel Pop, reglementate prin documentații de urbanism aprobate, ceea ce permite conectarea funcțională a zonei la sistemul de circulații urban.

Străzile Ion Hobana și Aurel Pop au fost reglementate prin documentații de urbanism aprobate, cu profiluri transversale de 10,50 m, respectiv 12,00 m, având acces direct la rețeaua de circulații a localității și fiind integrat în structura urbană a municipiului Timișoara.



Sub aspectul **cooperării în domeniul edilitar**, zona beneficiază de posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente și propuse, dezvoltarea infrastructurii fiind corelată cu documentațiile de urbanism aprobate și cu investițiile realizate sau în curs de realizare în zonă.

În ceea ce privește **deservirea cu instituții și servicii de interes general**, amplasamentul se află în aria de influență a dotărilor urbane existente la nivelul municipiului, accesibile prin rețeaua de circulații, fără a fi necesară realizarea de dotări publice noi prin prezenta documentație.

Prin urmare, relaționarea zonei cu localitatea este una funcțională și coerentă, prezenta documentație PUZ având rolul de a detalia reglementările urbanistice la nivelul amplasamentului, **cu respectarea prevederilor PUG aprobat.**

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Amplasamentul studiat este caracterizat de **relief plan**, specific Câmpiei Timișului, fără diferențe semnificative de nivel care să influențeze organizarea urbanistică sau condițiile de construire.

**Rețeaua hidrografică** nu prezintă cursuri de apă de suprafață pe amplasament sau în vecinătatea imediată a acestuia. Zona nu este afectată de arii inundabile sau de fenomene hidrologice care să impună restricții suplimentare de construire.

Din punct de vedere **climatic**, zona se înscrie în climatul temperat-continental specific municipiului Timișoara, cu condiții normale pentru dezvoltarea urbană, fără particularități care să genereze constrângeri asupra organizării urbanistice.

**Condițiile geotehnice** sunt caracteristice zonei de câmpie, nefiind identificate riscuri geotehnice majore la nivel de studiu urbanistic. Stabilirea soluțiilor constructive detaliate se va realiza în baza studiilor geotehnice întocmite în etapa de autorizare a construirii.

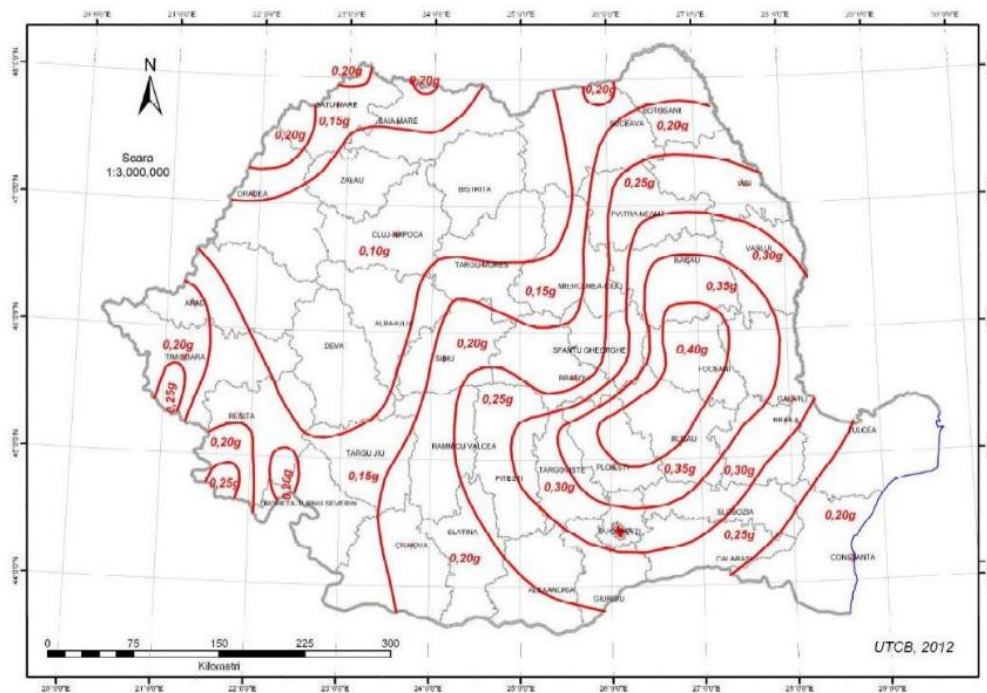
În ceea ce privește **riscurile naturale**, amplasamentul nu este situat în zone cu risc major de alunecări de teren, tasări accentuate sau alte fenomene naturale care să condiționeze utilizarea terenului, conform datelor disponibile la nivel urbanistic.

Prin urmare, elementele cadrului natural nu constituie factori limitativi pentru dezvoltarea urbanistică propusă, organizarea zonei fiind realizată cu respectarea condițiilor naturale existente.

În ceea ce privește **riscurile naturale**, amplasamentul se află într-o zonă caracterizată de o **valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,20 g$** , conform hărții de zonare seismică a României (IMR = 225 ani, probabilitate de depășire 20% în 50 de ani).

Această valoare se încadrează în **parametrii uzuali de proiectare seismică** pentru municipiul Timișoara și **nu constituie un factor limitativ pentru organizarea urbanistică sau utilizarea**

terenului, condițiile de siguranță urmând a fi asigurate prin respectarea reglementărilor tehnice în vigoare privind proiectarea seismică, în etapa de autorizare a construirii.



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Analiza elementelor cadrului natural evidențiază faptul că **amplasamentul nu este afectat de constrângeri naturale majore** care să limiteze organizarea urbanistică sau utilizarea terenului. Condițiile de relief, climă și rețea hidrografică sunt favorabile dezvoltării urbane, iar **parametrii seismici specifici zonei ( $a_g = 0,20 g$ )** se încadrează în valorile uzuale de proiectare, fără a impune restricții suplimentare la nivel urbanistic.

În acest context, **elementele cadrului natural permit realizarea dezvoltării propuse**, cu respectarea reglementărilor tehnice și normative aplicabile în etapa de autorizare a construirii.

## 2.4. Circulația

### Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

În stadiul actual, circulația rutieră în zona studiată se desfășoară **pe străzi cu profile insuficient dezvoltate**, comparativ cu parametrii urbanistici reglementați prin documentații de urbanism aprobate. Deși străzile Ion Hobana și Aurel Pop au fost **reglementate din punct de vedere urbanistic** la profile transversale de 10,50 m, respectiv 12,00 m, **implementarea efectivă a acestor profile nu este încă realizată integral**, ca urmare a etapizării cedărilor de teren și a lucrărilor de modernizare.



Zona este caracterizată în prezent de **un trafic rutier intens**, determinat atât de utilizările existente, cât și de **dezvoltările rezidențiale recente sau în curs de realizare** din vecinătate, aprobate prin documentații de urbanism de tip PUZ. Această situație conduce la **creșterea debitului de autovehicule**, în special în intervalele de vârf, generând dificultăți de fluiditate și disconfort în utilizarea infrastructurii rutiere existente.

**Capacități de transport, greutate în fluiditatea circulațiilor, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și realizarea unei artere noi, capacități și trasee ale transportului comun, intersecții cu probleme, priorități**

Capacitatea actuală a rețelei stradale este **limitativă**, raportat la dinamica dezvoltării urbane din zonă. Principalele disfuncționalități identificate sunt:

- **lățimi insuficiente ale carosabilului**, raportat la traficul generat;
- **interferențe între circulația auto, accesul la proprietăți și circulația pietonală;**
- **lipsa unei organizări unitare a acceselor și a parcajelor**, specifică etapelor incipiente de urbanizare.

Nu sunt identificate intersecții majore cu risc ridicat, însă **funcționarea generală a rețelei este afectată de cumulum dezvoltărilor rezidențiale**, fără ca infrastructura să fi fost încă adaptată complet acestui volum de trafic.

### **Măsuri propuse și priorități**

Prin prezenta documentație PUZ se propun **măsuri echilibrate**, menite să permită funcționarea coerentă a circulațiilor în contextul existent, respectiv:

- ✓ asigurarea acceselor controlate la nivelul amplasamentului;
- ✓ dimensionarea unui număr rezonabil de unități locative, corelat cu capacitatea rețelei stradale;
- ✓ organizarea parcajelor exclusiv în incintă, pentru evitarea suprasolicitării domeniului public;
- ✓ corelarea dezvoltării propuse cu implementarea viitoare a profilelor stradale reglementate.

Soluția urbanistică propusă nu elimină complet presiunea de trafic existentă în zonă, însă contribuie la **gestionarea controlată a acesteia**, în cadrul unui proces de urbanizare etapizat, până la realizarea integrală a infrastructurii rutiere prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată.



Zona studiată este încadrată, conform Planului Urbanistic General aprobat, în **UTR ULi/c** – zonă de urbanizare – **locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și colective mici**.

Ocuparea terenurilor este caracterizată de funcțiunea dominantă de locuire, materializată prin locuințe individuale existente și ansambluri de locuințe colective de mici dimensiuni, realizate sau aprobate prin documentații de urbanism în vigoare.

În completarea funcțiunii de locuire, sunt prezente funcțiuni complementare, precum servicii de proximitate și spații comerciale de mici dimensiuni, integrate în cadrul dezvoltărilor rezidențiale.

Zona prezintă un grad de ocupare neuniform al terenurilor, specific etapelor de urbanizare, cu parcele construite și parcele libere de construcții, aflate în diferite stadii de dezvoltare.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este liber de construcții și se înscrie în caracterul funcțional stabilit prin UTR ULi/c, prezenta documentație având rolul de a detalia reglementările urbanistice aplicabile, fără modificarea încadrării funcționale stabilite prin PUG.

#### Relationari între funcțiuni

Relaționarea între funcțiunile existente și cele propuse în zona studiată este una compatibilă, fiind specifică unui areal cu funcțiune dominantă de locuire, conform încadrării în UTR ULi/c. Funcțiunea de locuire se desfășoară în relație directă cu funcțiuni complementare de tip servicii și comerț de proximitate, care contribuie la deservirea rezidenților și nu generează disfuncționalități la nivel urban.

Organizarea funcțională a zonei permite separarea circulațiilor auto de spațiile destinate locuirii și circulației pietonale, amplasarea funcțiunilor complementare astfel încât să nu afecteze confortul locuirii, precum și asigurarea acceselor și a parcajelor în incintă, fără interferențe cu funcțiunile învecinate.

Nu se identifică conflicte funcționale majore între utilizările existente sau aprobate în zonă, relaționarea acestora fiind determinată de reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General și documentațiile de urbanism aprobate.

Prin soluțiile propuse, prezenta documentație PUZ menține un echilibru funcțional între locuire și funcțiunile complementare, fără modificarea caracterului zonei stabilit prin documentațiile de urbanism în vigoare.

#### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată prezintă un **grad de ocupare neuniform cu fond construit**, specific arealelor aflate în proces de urbanizare. Fondul construit existent este distribuit neomogen, coexistând parcele construite cu parcele libere de construcții. Construcțiile existente și cele realizate recent sunt predominant **de tip rezidențial**, în concordanță cu încadrarea zonei în **UTR ULi/c**, având regimuri de înălțime reduse și medii, stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

Gradul actual de ocupare a terenurilor este influențat de:

- dezvoltările rezidențiale etapizate din ultimii ani;
- existența unor parcele neconstruite, aflate în diferite stadii de reglementare urbanistică;
- aplicarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG și PUZ-urile aprobate în zonă.



Terenul care face obiectul prezentei documentații este **liber de construcții**, iar gradul de ocupare propus se va încadra în limitele stabilite prin reglementările urbanistice aplicabile, fără a genera supradimensionări ale fondului construit la nivelul zonei.

#### Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în zona studiată este caracterizat printr-o **diversitate tipologică**, specifică etapelor succesive de dezvoltare urbană. Construcțiile realizate în perioade diferite prezintă niveluri variabile de calitate arhitecturală și de integrare în contextul urban, fără a se identifica elemente cu impact negativ major asupra imaginii zonei.

Dezvoltările rezidențiale recente sau aflate în curs de realizare contribuie la **îmbunătățirea calității fondului construit**, prin utilizarea unor soluții constructive și arhitecturale adaptate cerințelor actuale de locuire și printr-o mai bună organizare a spațiilor exterioare și a parcajelor în incintă.

#### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Asigurarea cu **servicii și dotări de interes local** se realizează preponderent prin funcțiuni existente sau aprobate în zonele învecinate, accesibile prin rețeaua de circulații urbană. Funcțiunile de servicii și comerț de proximitate sunt integrate în cadrul dezvoltărilor rezidențiale sau situate în imediata vecinătate, contribuind la deservirea populației rezidente.

Relația cu zonele învecinate este una funcțională, serviciile existente fiind **complementare funcțiunii de locuire** și negenerând conflicte funcționale sau disfuncționalități urbane. În acest context, dezvoltarea propusă se înscrie în tendința de consolidare a caracterului rezidențial al zonei, cu asigurarea unui nivel adecvat de servicii, fără a suprasolicita infrastructura existentă.

#### Asigurarea cu spații verzi

Asigurarea spațiilor verzi în zona studiată se realizează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat, ale Avizului de Oportunitate și ale punctului de vedere al C.T.A.T.U., care impun un **procent minim de 40% spații verzi pe sol natural**, aferent încadrării în UTR ULi/c.

Spațiile verzi sunt organizate la nivelul incintei, ca:

- zone verzi pe sol natural;
- spații plantate cu rol de protecție și tampon față de limitele de proprietate;
- zone verzi aferente circulațiilor pietonale și parcajelor, fără diminuarea procentului minim impus.

Soluția urbanistică propusă va respecta procentul minim de **40% spații verzi**, contribuind la îmbunătățirea calității mediului urban și la asigurarea confortului locuirii, în corelare cu caracterul rezidențial al zonei și cu capacitatea infrastructurii existente.



Prin prezenta documentație PUZ **nu se vor modifica reglementările stabilite prin PUG**, spațiile verzi fiind dimensionate și amplasate în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile și cu condițiile stabilite prin avizele emise.

#### Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

În zona studiată și în vecinătatea acesteia **nu sunt identificate riscuri naturale majore** care să condiționeze utilizarea terenului sau organizarea urbanistică. Amplasamentul se află într-o zonă cu relief plan, fără risc de alunecări de teren sau inundații, iar parametrii seismici specifici zonei ( $a_g = 0,20 g$ ) se încadrează în valorile uzuale de proiectare, fără a constitui un factor limitativ la nivel urbanistic.

#### Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități identificate în zona studiată sunt:

- subdimensionarea actuală a profilelor stradale, față de parametrii reglementați;
- creșterea volumului de trafic rutier, ca urmare a dezvoltărilor rezidențiale recente și aprobate în zonă;
- etapizarea implementării infrastructurii rutiere și edilitare, corelată cu cedările de teren;
- gradul neuniform de ocupare a terenurilor, cu parcele libere și parcele construite în diferite stadii de dezvoltare.

Aceste disfuncționalități sunt specifice zonelor aflate în proces de urbanizare și sunt abordate prin reglementările și soluțiile propuse prin prezenta documentație PUZ

#### 2.6. Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Zona studiată se află într-un areal aflat în proces de urbanizare, în care **echiparea edilitară este realizată parțial**, fiind corelată cu dezvoltările existente și cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

**Alimentarea cu apă potabilă** se poate realiza prin racordare la **rețeaua publică existentă a municipiului Timișoara**, debitele disponibile fiind adecvate pentru funcțiunea de locuire, urmând ca dimensionarea exactă a branșamentelor să fie stabilită în etapa de autorizare a construcției.

**Canalizarea apelor uzate** este asigurată prin racordarea la **rețeaua publică de canalizare**, existentă sau prevăzută prin documentațiile de urbanism aprobate, cu evacuarea apelor uzate menajere în sistemul centralizat al localității. Apele pluviale vor fi gestionate conform reglementărilor în vigoare, prin soluții tehnice stabilite în fazele ulterioare de proiectare.

**Alimentarea cu energie electrică** se realizează prin rețeaua publică de distribuție, existentă în zonă, cu posibilitatea extinderii și dimensionării acesteia în funcție de necesarul generat de dezvoltările



aprobate. În zonă sunt prevăzute amplasamente pentru echipamente tehnice specifice (posturi de transformare), conform documentațiilor de urbanism aprobate.

**Rețelele de telecomunicații** sunt prezente în zonă sau pot fi extinse, asigurând condițiile necesare pentru deservirea funcțiilor rezidențiale și a serviciilor complementare.

**Asigurarea energiei termice** se va realiza prin **surse individuale sau soluții locale**, conform reglementărilor în vigoare, nefiind prevăzută alimentarea dintr-un sistem centralizat de termoficare la nivelul zonei.

**Alimentarea cu gaze naturale** este posibilă prin racordare la **rețeaua de distribuție existentă sau prevăzută în zonă**, în condițiile stabilite de operatorul de specialitate și în baza avizelor specifice.

În ansamblu, echiparea edilitară a zonei este **compatibilă cu funcțiunea de locuire propusă**, dezvoltarea fiind condiționată de realizarea și corelarea bransamentelor și extinderilor necesare, în conformitate cu infrastructura existentă a localității și cu reglementările urbanistice aplicabile.

## 2.7. Probleme de mediu

### Relatia cadrul natural – cadrul construit

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit în zona studiată este una **echilibrată**, specifică unui areal urban aflat în proces de urbanizare. Dezvoltările existente și cele aprobate sunt realizate pe un relief plan, fără a afecta elemente naturale sensibile, organizarea urbanistică fiind adaptată condițiilor naturale ale amplasamentului.

Integrarea fondului construit se realizează cu respectarea reglementărilor urbanistice privind **ocuparea terenului, spațiile verzi și retragerile**, contribuind la menținerea unui raport adecvat între suprafețele construite și cele neconstruite.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată **nu sunt identificate riscuri naturale majore** care să afecteze utilizarea terenului. Amplasamentul nu se află în zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren, iar condițiile seismice specifice zonei se încadrează în parametrii uzuali de proiectare.

Riscurile antropice sunt limitate și sunt specifice zonelor urbane în dezvoltare, fiind legate în principal de **traficul rutier și de activitățile de construcție**, fără a genera impacte semnificative asupra mediului înconjurător.

### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu au fost identificate puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații ori din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri majore pentru zona studiată. Rețelele edilitare existente sau



prevăzute sunt amplasate conform reglementărilor tehnice în vigoare, iar eventualele interferențe sunt gestionate prin soluții tehnice specifice, stabilite în etapele ulterioare de proiectare.

#### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul este situat în **zona de protecție a siturilor arheologice** și în **Zona II de referință – Aerodrom Cioca**. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor de construire sau al săpăturilor, vor fi descoperite vestigii arheologice, lucrările vor fi sistate în zona afectată, iar **autoritățile competente în domeniul protecției patrimoniului** vor fi anunțate, urmând a se respecta procedurile legale aplicabile.

#### Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona studiată **nu prezintă potențial balnear sau turistic**, fiind caracterizată prin funcțiune rezidențială și utilizări urbane complementare. Prezența documentației PUZ nu afectează și nu interferează cu zone de interes turistic sau balnear la nivelul localității.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației în ceea ce privește dezvoltarea zonei studiate se reflectă în **evoluția urbanistică recentă a arealului**, caracterizată prin creșterea interesului pentru funcțiunea de locuire și pentru dezvoltări rezidențiale realizate în baza documentațiilor de urbanism aprobate.

În cadrul procedurii legale de informare și consultare a publicului, desfășurată conform prevederilor în vigoare, **pot fi înregistrate observații sau obiecții** care să impună modificarea soluțiilor urbanistice propuse.

Dezvoltarea zonei prin funcțiuni rezidențiale și servicii complementare răspunde **cererii existente de locuire** și se înscrie în tendințele generale de dezvoltare ale municipiului, fără a genera conflicte cu utilizările existente.

Prin urmare, soluția urbanistică propusă este compatibilă cu opțiunile rezultate ale populației, așa cum reiese din contextul urban și din documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza studiilor de fundamentare și a informațiilor existente privind cadrul natural, cadrul construit, circulațiile, echiparea edilitară și reglementările urbanistice aplicabile evidențiază faptul că zona studiată **permite dezvoltarea urbanistică propusă**, în condiții de siguranță și compatibilitate funcțională.

Studiile și analizele efectuate relevă că:



- amplasamentul nu este afectat de **riscuri naturale majore** care să condiționeze utilizarea terenului;
- infrastructura rutieră și edilitară existentă, deși aflată în curs de implementare și modernizare, **poate deservi dezvoltarea propusă**, în condițiile aplicării unor soluții echilibrate privind accesibilitatea și parcare;
- funcțiunile existente și aprobate în zonă sunt **compatibile cu funcțiunea de locuire** stabilită prin PUG, fără a genera conflicte funcționale;
- cadrul urbanistic este definit prin documentații de urbanism aprobate, care permit **o dezvoltare coerentă și etapizată** a zonei.

În concluzie, soluțiile urbanistice propuse prin prezenta documentație PUZ se fundamentează pe datele rezultate din studiile de specialitate și se înscriu în **reglementările stabilite prin PUG aprobat**, fără modificarea acestora, având ca obiectiv integrarea armonioasă a dezvoltării propuse în structura urbană existentă.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Se vor respecta prevederile Pug si indicatiile din avizul de oportunitate.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural se realizează prin **adaptarea soluțiilor urbanistice la condițiile naturale existente**, fără afectarea acestora. Organizarea urbanistică propusă are în vedere menținerea caracterului terenului, relief plan și absența elementelor naturale sensibile.

Prin soluțiile propuse se asigură:

- utilizarea rațională a terenului, în corelare cu funcțiunea de locuire;
- integrarea spațiilor verzi pe sol natural, în procentul reglementat;
- limitarea impactului construcțiilor asupra mediului, printr-o ocupare controlată a terenului.

Astfel, dezvoltarea urbanistică propusă valorifică cadrul natural existent **fără a genera presiuni asupra mediului** și fără a impune măsuri speciale de protecție.

### 3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea circulației în zona studiată se realizează **prin aplicarea reglementărilor urbanistice aprobate** și prin corelarea dezvoltării propuse cu infrastructura rutieră existentă și prevăzută.

Prezenta documentație PUZ are în vedere:

- **implementarea profilelor stradale reglementate** pentru străzile Ion Hobana și Aurel Pop, conform documentațiilor de urbanism aprobate;



- **organizarea acceselor auto și pietonale** la nivelul amplasamentului, astfel încât să fie evitate conflictele de trafic;
- **limitarea impactului asupra rețelei rutiere existente**, prin dimensionarea echilibrată a numărului de unități locative și a necesarului de parcaje.

Circulația în zona studiată este organizată prin **două accese distincte**, corelate cu rețeaua de circulații existentă și cu soluția urbanistică propusă.

Accesele se realizează din rețeaua stradală publică, prin strada Ion Hobana, reglementată și modernizată conform documentațiilor de urbanism aprobate, asigurând conectarea directă a amplasamentului la sistemul de circulații al localității.

Se va realiza accesul la 2 imobile printr-un **drum de incintă amplasat exclusiv pe terenul inițiatorului – CF 441379**, având regim de **proprietate privată grevată de servitute de trecere publică pietonală și auto**, în vederea deservirii parcelelor reglementate prin PUZ.

Modernizarea circulației se bazează pe **gestionarea controlată a traficului generat**, prin:

- realizarea parcajelor în incintă;
- evitarea staționării pe domeniul public;
- asigurarea separării circulațiilor auto și pietonale, acolo unde configurația permite.

Prin soluțiile propuse, prezenta documentație contribuie la **îmbunătățirea funcționalității circulațiilor locale**, în contextul unei dezvoltări urbane etapizate, corelată cu realizarea treptată a infrastructurii rutiere prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### **INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI**

Zona studiată este încadrată conform **Planului Urbanistic General aprobat în UTR ULi/c – zonă de urbanizare destinată locuirii**, cu funcțiuni rezidențiale și funcțiuni complementare admise.

Prin prezenta documentație PUZ se propune **detalizarea reglementărilor urbanistice** la nivelul amplasamentului, fără modificarea încadrării funcționale stabilite prin PUG, în vederea unei dezvoltări coerente și etapizate a zonei.

Funcțiunea dominantă este **locuirea colectivă**, cu funcțiuni complementare admise conform PUG și RLU aferent, organizate astfel încât să nu genereze conflicte funcționale cu zonele învecinate.

Bilanțul teritorial al zonei reglementate reflectă o dezvoltare urbană echilibrată, prin corelarea suprafețelor construite cu cele destinate circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi pe sol natural, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.



## Indicatorii urbanistici propuși

Indicatorii urbanistici propuși sunt stabiliți în conformitate cu PUG-ul aprobat și cu Avizul de Oportunitate, după cum urmează:

- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 0,90
- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E+M/R
- Înălțime maximă admisă: H max. 12,00 m
- Procent minim de spații verzi: min. 40% pe sol natural

Indicatorii urbanistici propuși asigură o **densitate construită controlată**, compatibilă cu caracterul zonei și cu capacitatea infrastructurii rutiere și edilitare existente și prevăzute, fără a depăși limitele stabilite prin reglementările urbanistice aprobate.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare se realizează în corelare cu infrastructura existentă a localității și cu reglementările urbanistice aprobate, urmând ca soluțiile tehnice detaliate să fie stabilite în fazele ulterioare de proiectare și autorizare a construirii.

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin **racordare la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului**, existentă sau prevăzută în zonă, în condițiile stabilite de operatorul de specialitate. Debitul necesar funcțiunii de locuire sunt compatibile cu capacitatea rețelei, dimensionarea bransamentelor urmând a fi realizată în etapa de autorizare.

#### Canalizare

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin **racordarea la rețeaua publică de canalizare**, cu evacuarea în sistemul centralizat al localității. Apele pluviale vor fi gestionate conform reglementărilor în vigoare, prin soluții tehnice specifice stabilite în fazele ulterioare de proiectare, fără afectarea rețelei publice.

#### Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin **rețeaua publică de distribuție existentă**, cu posibilitatea extinderii sau modernizării acesteia, în funcție de necesarul rezultat din dezvoltarea propusă. Amplasarea eventualelor echipamente tehnice (posturi de transformare) se va face conform reglementărilor urbanistice și avizelor specifice.

#### Alimentare cu caldura



Asigurarea energiei termice se va realiza prin **sisteme individuale sau soluții locale de încălzire**, conform normelor în vigoare, nefiind prevăzută alimentarea dintr-un sistem centralizat de termoficare la nivelul zonei.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin **racordare la rețeaua de distribuție existentă sau prevăzută în zonă**, în condițiile stabilite de operatorul de specialitate și pe baza avizelor necesare

### 3.7. Protecția mediului

#### Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona studiată nu este afectată de riscuri naturale majore. Amplasamentul se află într-o zonă cu relief plan, fără risc de alunecări de teren sau inundații, iar condițiile seismice specifice zonei se încadrează în parametrii normativi de proiectare. Soluțiile urbanistice propuse nu generează riscuri suplimentare asupra mediului și sunt adaptate condițiilor naturale existente.

#### Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate prin **racordare la rețeaua publică de canalizare**, cu dirijarea acestora către sistemul centralizat de epurare al localității. Nu se prevăd activități care să genereze ape uzate tehnologice. Eventualele măsuri de preepurare vor fi stabilite, dacă este cazul, în etapa de autorizare a construirii, conform cerințelor operatorului de specialitate.

#### Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va realiza **selectiv**, pe fracții, **în conformitate cu legislația și normele în vigoare**. La nivelul incintei vor fi amenajate spații special destinate colectării controlate a deșeurilor, accesibile autospecialelor de salubritate, fără impact negativ asupra spațiilor publice sau a funcțiunii de locuire.

#### Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi este organizat în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate, asigurând **minimum 40% spații verzi pe sol natural**. Spațiile verzi au rol ambiental, de protecție și de recreere și contribuie la îmbunătățirea microclimatului și a calității mediului urban.

#### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Protejarea bunurilor de patrimoniu se realizează prin respectarea **zonelor de protecție instituite prin reglementările urbanistice și legislația în vigoare**, inclusiv a zonei de protecție a siturilor arheologice și a Zonei II de referință – Aerodrom Cioca. Nu se instituie zone de protecție suplimentare prin prezenta documentație. Orice intervenție în aceste perimetre se va realiza cu respectarea condițiilor legale aplicabile și a avizelor specifice, la etapa de autorizare a lucrărilor.



### Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Dezvoltarea propusă contribuie la **reabilitarea imaginii urbane a zonei**, prin organizarea coerentă a fronturilor construite, amenajarea spațiilor verzi și integrarea funcțiilor rezidențiale într-un cadru urban unitar. Soluțiile propuse asigură o refacere peisagistică adecvată, specifică caracterului rezidențial al zonei.

### Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona studiată **nu prezintă potențial turistic sau balnear**, fiind caracterizată prin funcțiune rezidențială și utilizări urbane complementare. Prezenta documentație PUZ nu afectează și nu interferează cu zone de interes turistic sau balnear.

### Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicare si al rețelelor edilitare majore

Prin soluțiile urbanistice propuse se urmărește **reducerea disfuncționalităților existente** în domeniul circulațiilor și al echipării edilitare, prin organizarea acceselor, realizarea parcajelor în incintă și corelarea dezvoltării cu infrastructura rutieră și edilitară prevăzută. Implementarea etapizată a infrastructurii contribuie la funcționarea coerentă și sustenabilă a zonei.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Prin prezenta documentație PUZ **nu se propun obiective de utilitate publică în sensul realizării de construcții sau amenajări publice pe terenuri aflate în proprietate publică.**

În cadrul reglementărilor propuse este prevăzut **un drum de incintă amplasat pe teren proprietate privată**, asupra căruia se instituie **servitute de trecere publică pietonală și auto**, în vederea asigurării accesului și a conectivității funcționale în cadrul zonei reglementate pentru deservirea dezvoltărilor reglementate prin PUZ.

Nu sunt prevăzute exproprieri, transferuri de proprietate sau realizarea de alte obiective de utilitate publică în perimetrul studiat.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație de urbanism a fost elaborată în conformitate cu **Planul Urbanistic General aprobat**, cu **Avizul de Oportunitate** și cu reglementările urbanistice aplicabile, având ca obiect detalierea reglementărilor pentru zona studiată, fără modificarea încadrării funcționale stabilite prin PUG.

Soluțiile urbanistice propuse asigură o **dezvoltare coerentă și echilibrată a zonei**, prin corelarea funcțiilor rezidențiale cu infrastructura rutieră și edilitară existentă și prevăzută, precum și prin respectarea indicatorilor urbanistici aprobați, a regimului de înălțime și a procentului minim de spații verzi.

Prin prezenta documentație se stabilesc următoarele **măsuri pentru etapele următoare**:



- aplicarea reglementărilor urbanistice aprobate prin PUZ și RLU;
- realizarea acceselor și a drumului de incintă, conform regimului juridic stabilit (proprietate privată grevată de servitute de trecere publică pietonală și auto);
- corelarea dezvoltării cu implementarea etapizată a infrastructurii rutiere și edilitare;
- elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea construirii, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor necesare.

Implementarea soluțiilor propuse va contribui la **integrarea armonioasă a dezvoltării în structura urbană existentă**, la îmbunătățirea funcționalității zonei și la asigurarea unui cadru urban adecvat funcțiunii de locuire.

## 5. ANEXE

- ❖ Certificat de Urbanism nr. nr. 2191 / 22.08.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara, pentru elaborare PUZ;
- ❖ Aviz de Oportunitate nr. 09 / 28.03.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara;
- ❖ Punct de vedere favorabil al C.T.A.T.U., conform ședinței din data de 16.10.2025, cu condiții;
- ❖ Documentație cadastrală aferentă imobilului studiat;
- ❖ Extras de Carte Funciară pentru informare – CF nr. 441379 Timișoara;

Intocmit: **arh.Ligia Vlása**

sef proiect: **arh. MIREA IULIAN ILIE**

