



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea Elaborarii **Planului Urbanistic Zonal – Zonă de activități economice cu caracter terțiar** pe terenul proprietate privata a persoanelor juridice, parcelele cu nr.cad **445758; 445737; 445791; 445839; 445852; 445861; 445863**, Timisoara, pentru detalieri conditiilor urbanistice si implementarea unor derogari de la documentatii urbanistice anterioare.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specifica, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuata.

Pentru stabilirea de reglementari noi (Conform Art. 32, Legea nr. 350/2001 rep.) sau detalieri cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, necesarul de parcaje, spatii verzi este necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal.

La inițierea unui Plan Urbanistic Zonal prin Aviz de Oportunitate se stabilesc:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime ;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacități de transport admise.

In conformitate cu tema program, si avand in vederea organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat prin Planul Urbanistic Zonal teritoriul și se propune urmatoarele obiective specifice :

- Organizarea urbanistica la nivelul zonei cu stabilirea reglementarilor impuse in vederea construirii functiunilor pentru activitati economice cu caracter terțiar si servicii, obiective de interes public.
- Necesitatea punerii in valoare a potențialului economic și urbanistic al zonei;
- Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan;
- Modernizarea și dezvoltarea echiparii edilitare.
- Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și amenajarea spațiilor verzi;
 - Protecția și conservarea mediului;
 - Asigurarea uni management corespunzator al deseurilor

1.	INTRODUCERE	
1.1	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	
	Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL - Zonă de activități economice cu caracter terțiar
	Amplasament	Jud. Timis, Municipiul Timisoara, Calea Urseni, Nr.Cad. 445758; 445737; 445791; 445839; 445852; 445861; 445863,
	Beneficiari/proprietari:	SM&SR HOUSE CONSTRUCT SRL
		SIAM BUILDINGS SRL
	Faza	Studiu de oportunitate
	Data elaborarii	06.2026
	Proiectant:	TECTONICS ART S.R.L. Timisoara, Bd.Eroilor de la Tisa10-12, sc.A, ap.1 Specialist urbanism arh.Carmen NICORICI-CALANCE
1.2	OBIECTUL LUCRARI	STUDIU DE OPORTUNITATE
1.3	SURSE DOCUMENTARE	<i>Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 457/2023, studiu pe sit si legislatia aplicabila in vigoare :</i> • <i>Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii</i> • <i>LEGEA NR.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului</i> • <i>Ordinul 233/2016 - Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind</i>

		amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism; • H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism • Legea 18/1991 privind fondul funciar • Legea 137/1995 privind protectia mediului • Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare • Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 actualizat • Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor • Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000) • Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000) • Legea 215/2001 a administratie publice locale • Legea 213 /1998 privind proprietatea publica • HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor • Codul civil																																				
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII																																					
2.1	EVOLUTIA ZONEI	Zona poate fi caracterizata ca avand un caracter divers, predominand mixajul functional de locuinte individuale si activitati economice, insa de asemenea sunt prezente mai la sud de terenul studiat si locuinte colective, organizate in imobile realizate preponderant in perioada dezvoltarii urbanistice de dupa 1989. In partea vestica a zonei studiate se afla Statia de tratare a apei Timisoara aflata in sit ZCP24, accesibila dinspre artera de importanta pentru municipiul Timisoara, respectiv Calea Urseni. 																																				
		Fig.1 Plan cadastral (sursa : https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html)																																				
	Proprietar Nr.CF / Nr.cad.	<table><tr><th>CF</th><th>Nr.cad</th><th>Supraf.</th><th>Proprietar</th></tr><tr><td>445758</td><td>445758</td><td>600</td><td>½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL</td></tr><tr><td>445737</td><td>445737</td><td>1524</td><td>½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL</td></tr><tr><td>445791</td><td>445791</td><td>166</td><td>½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL</td></tr><tr><td>445839</td><td>445839</td><td>704</td><td>½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL</td></tr><tr><td>445852</td><td>445852</td><td>654</td><td>½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL</td></tr><tr><td>445861</td><td>445861</td><td>756</td><td>½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL</td></tr><tr><td>445863</td><td>445863</td><td>168</td><td>½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL</td></tr><tr><td></td><td></td><td>4572</td><td>Total suprafata teren reglementat in PUZ</td></tr></table>	CF	Nr.cad	Supraf.	Proprietar	445758	445758	600	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL	445737	445737	1524	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL	445791	445791	166	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL	445839	445839	704	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL	445852	445852	654	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL	445861	445861	756	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL	445863	445863	168	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL			4572	Total suprafata teren reglementat in PUZ
CF	Nr.cad	Supraf.	Proprietar																																			
445758	445758	600	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL																																			
445737	445737	1524	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL																																			
445791	445791	166	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL																																			
445839	445839	704	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL																																			
445852	445852	654	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL																																			
445861	445861	756	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL																																			
445863	445863	168	½ SM&SR House Construct SRL ½ SIAM BUILDINGS SRL																																			
		4572	Total suprafata teren reglementat in PUZ																																			

2.2	INCADRAREA IN LOCALITATE	<i>Terenul studiat in vederea intocmirii "PUZ – Zonă de activități economice cu caracter terțiar" se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica a acestuia.</i> <i>Zona studiata in PUZ este accesibila auto si pietonal atat dinspre Calea Urseni.</i>  Fig.2 Incadrare in zona pe fotoplan (sursa :google earth)	
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	<i>Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.</i> <i>Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post-tectonică. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:</i> • <i>aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;</i> • <i>gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;</i> • <i>cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite depiemont.</i> <i>Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm .. 70 cm, conform STAS 6054–77.</i>	
2.4	CIRCULATIA RUTIERA SI FERoviARA	<i>Terenul studiat se invecineaza cu strazi de interes local, asfaltate: Calea Urseni</i> <i>In zona studiată nu există infrastructură dedicată pentru bicicliști.</i> <i>Terenul studiat nu se afla in zona de siguranta a caii ferate.</i>	
	Suprafata din CF (mp)	<i>Terenul reglementat in PUZ are suprafata totala de 4572 mp este situat intr-o zona rezidentiala de densitate mica, cu parcelar regulat sau variat cu parcele pentru locuinte si dotari de interes local, in vecinatatea unor zone utilizate pentru activitati economice. Parcelele studiate sunt proprietate a persoanelor juridice si nu au constructii dar sunt imprejmuite partial.</i>	
	Vecinatati	Nord-Est	Canal HCN 1502
		Sud-Est	Proprietate privata cu casa parter CF 425712
		Sud-Vest	Strada Calea Urseni (asfalt)
		Nord-Vest	Proprietate privata -teren arabil neconstruit CF419497
2.6	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ A ZONEI/ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT	<i>Zona, in asamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, termica, telefonie, gaz metan pe Calea Urseni.</i> <i>Amplasamentul studiat nu are echipare tehnico-edilitară.</i> <i>Se va analiza intreaga suprafată pentru a completa, daca este cazul, cu extinderi ale utilităților necesare adaptate la functiunile propuse.</i>	
2.7	PROBLEME DE MEDIU	1.Impact asupra patrimoniului natural și cultural	

		- Pe terenul studiat sau in vecinatate nu sunt zone cu valoare ecologică sau peisagistică - Zona studiata nu se afla in apropierea de zona construita protejata (distanta pana la ZCP24 fiind de min. 142m) - In partea nordica zona studiata se invecineaza cu canalul HCN1502; se impune realizarea unei zone de protectie a acestuia 2. Poluare și calitatea aerului - Creșterea traficului rutier poate duce la emisii suplimentare de CO₂ și particule fine - Activități din vecinatate pot genera emisii nocive 3. Gestionarea deșeurilor - Infrastructura adecvata pentru colectarea și reciclarea deșeurilor 4. Riscuri naturale și antropice - Zona nu prezinta riscuri de inundații - Zona este plana nu exista riscul de alunecări de teren - Zona se află într-o regiune cu grad de seismicitate mediu conform hărții seismice a României. Construcțiile vor respecta normele de proiectare antiseismică în vigoare (P100-1/2013). - Dezvoltarea de funcțiuni pentru activități economice cu caracter terțiar sau intensificarea traficului poate genera disconfort acustic pentru locuitorii din zonă. - O arhitectură neadaptată pot afecta peisajul urban și identitatea locală. 5. Afectarea biodiversității - Nu este cazul 6. Resursele de apă și sol - Contaminarea apelor subterane sau de suprafață - Compactarea sau contaminarea solului 7. Echiparea edilitară insuficientă - Capacitati reduse ale rețelelor de canalizare, alimentare cu apă sau energie poate duce la soluții improvizate cu impact negativ asupra mediului																		
2.8	OPTIUNI ALE POPULATIEI DISFUNCTIONALITATI	<table> <tr> <th>DOMENII</th><th>DISFUNCTIONALITATI</th><th>PRIORITATI</th></tr> <tr> <td>CIRCULATII</td><td>Terenul nu are acces carosabil amenajat .</td><td>Modernizarea drumurilor de acces si creerea de noi drumuri pt. a asigura accesul la parcelele invecinate. Semnalizarea corespunzatoare a circulatiei pe drumurile propuse.</td></tr> <tr> <td>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</td><td>Nu exista cladiri pe amplasament.</td><td>Edificarea constructiilor si echiparea cu utilitati racordate la rețeaua publica a localitatii</td></tr> <tr> <td>SPATII VERZI,SPORT, AGREMENT,PROTECTIE</td><td>Nu exista spatii verzi amenajate pe teren.</td><td>Creerea de spatii verzi amenajate, atit in zone prestabilite cit si de-a lungul cailor de acces.</td></tr> <tr> <td>PROBLEME DE MEDIU</td><td>Nu necesita evaluare de mediu.</td><td>Asigurarea de conditii pentru eliminarea riscului de poluare a aerului, apei si solului.</td></tr> <tr> <td>PROTEJAREA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU PE BAZA NORMELOR SANITARE</td><td>Terenul este liber de constructii. Pe latura nordica terenul se invecineaza cu canal HCN 1502</td><td>Amplasare constructiilor fara sa afecteze parcelele invecinate Reglementarea zonei de protectie a canalului HCN 1502</td></tr> </table>	DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI	CIRCULATII	Terenul nu are acces carosabil amenajat .	Modernizarea drumurilor de acces si creerea de noi drumuri pt. a asigura accesul la parcelele invecinate. Semnalizarea corespunzatoare a circulatiei pe drumurile propuse.	FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Nu exista cladiri pe amplasament.	Edificarea constructiilor si echiparea cu utilitati racordate la rețeaua publica a localitatii	SPATII VERZI,SPORT, AGREMENT,PROTECTIE	Nu exista spatii verzi amenajate pe teren.	Creerea de spatii verzi amenajate, atit in zone prestabilite cit si de-a lungul cailor de acces.	PROBLEME DE MEDIU	Nu necesita evaluare de mediu.	Asigurarea de conditii pentru eliminarea riscului de poluare a aerului, apei si solului.	PROTEJAREA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU PE BAZA NORMELOR SANITARE	Terenul este liber de constructii. Pe latura nordica terenul se invecineaza cu canal HCN 1502	Amplasare constructiilor fara sa afecteze parcelele invecinate Reglementarea zonei de protectie a canalului HCN 1502
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI																		
CIRCULATII	Terenul nu are acces carosabil amenajat .	Modernizarea drumurilor de acces si creerea de noi drumuri pt. a asigura accesul la parcelele invecinate. Semnalizarea corespunzatoare a circulatiei pe drumurile propuse.																		
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Nu exista cladiri pe amplasament.	Edificarea constructiilor si echiparea cu utilitati racordate la rețeaua publica a localitatii																		
SPATII VERZI,SPORT, AGREMENT,PROTECTIE	Nu exista spatii verzi amenajate pe teren.	Creerea de spatii verzi amenajate, atit in zone prestabilite cit si de-a lungul cailor de acces.																		
PROBLEME DE MEDIU	Nu necesita evaluare de mediu.	Asigurarea de conditii pentru eliminarea riscului de poluare a aerului, apei si solului.																		
PROTEJAREA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU PE BAZA NORMELOR SANITARE	Terenul este liber de constructii. Pe latura nordica terenul se invecineaza cu canal HCN 1502	Amplasare constructiilor fara sa afecteze parcelele invecinate Reglementarea zonei de protectie a canalului HCN 1502																		
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA																			
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare:	În faza preliminară realizării PUZ-ului și a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, corelare cu PUG etc.) ale căror concluzii condiționează organizarea urbanistică ulterioară a proiectului. În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere: - poziția în teritoriul și față de oraș și împrejurimi; - raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;																		

- necesitățile funcționale ale zonei și orașului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odata cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii utilizatori ai acestei zone, cât și pentru locuitorii actuali ai zonei;
In concluzie:

- Nu există riscuri majore de mediu
- Se recomandă soluții pentru gestionarea apelor pluviale
- Propunerile PUZ sunt conforme cu PUG-ul local și cu strategia de dezvoltare urbană
- Circulația rutieră este asigurată, se propune modernizarea accesibilității la teren dinspre Calea Urseni
- Se propune o reorganizare funcțională pentru eficientizarea utilizării terenului pentru spații cu activități economice și pentru servicii
- Consultare publică au evidențiat susținerea comunității pentru proiect

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, terenul studiat în PUZ este inclus în UTR:

Liu // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Teren afectat servitute de utilitate publică recomandată (vecinatatea cu canalul).

Condiționări primare: Se permite instituirea de noi subzone pentru activități economice terțiare (S_Et) sau instituții și servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui P.U.Z.

Pentru Subzona S_Et se vor respecta prevederile UTR Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea U.T.R. Et

S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea U.T.R. Is_A

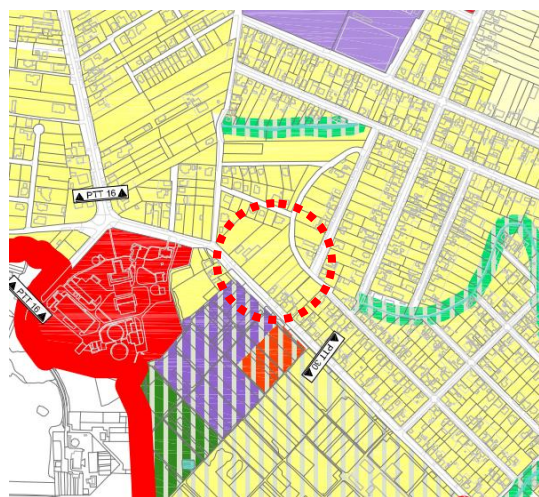


Fig.3 Extras U03.Reglementari

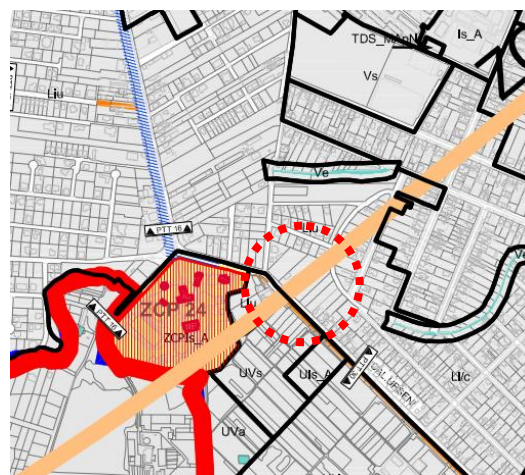
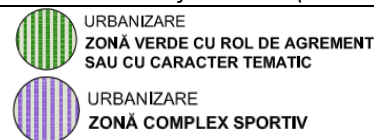
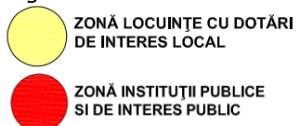


Fig.4 Extras U03.Reglementari urbanistice - urbanistice zonificare UTR(PUG Timisoara)

Legenda:



Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Utilizări admise:

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant este modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

S_Et: Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial, de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Utilizări admise

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- Administrative: birouri, sedii de companii etc.
- Financiar-bancare.
- Comerciale cu suprafață desfășurată construită (ADC) de maximum 1000 mp.
- Alimentație publică.
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere.
- Cazare turistică.
- Cercetare științifică.
- Culturale.

Parterul clădirilor: Parterele orientate spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiții

Infrastructură edilitară: Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje și parcaje: Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții cumulativ:

- Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni).
- Accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Mică producție: Activități de mică producție, cu următoarele condiții cumulativ:

- Să fie parte a unei activități de tip comercial (producția să fie desfășurată preponderent în această locație).
- Spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice.
- Nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Utilizări interzise

Locuire de orice tip.

Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000 mp.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine.

Clădiri provizorii de orice natură.

Orice alte utilizări decât cele menționate la utilizări admise sau admise cu condiții.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Caracteristicile parcelelor

Divizarea parcelelor: Operațiile de divizare (dezmembrare) sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții pentru a fi construibile:

- Să aibă front la stradă.
- Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m.
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- Suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 450 mp.
- Să aibă o formă regulată.

Comasarea parcelelor: Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă.

Amplasare față de aliniament

Conservarea aliniamentului: Aliniamentul existent se va conserva. Excepție fac situațiile în care P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală la nivel de parcelă (datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și cele vecine, caz în care se va retrace aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul vecinilor).

Retragerea clădirilor: Extinderile de clădiri sau noile clădiri se vor dispune retras față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Retragera nu va fi mai mică de 5 m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Limite laterale: Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim), dar nu mai mică de 6 m.

Alipire la calcan: Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan al unei clădiri autorizate care respectă regulamentul zonei, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcanele unor anexe, clădiri temporare sau restructurabile.

Limita posterioară: Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii (măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt), dar nu mai mică de 6 m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi ($\frac{2}{3}$) din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6 m.
Procentul maxim de ocupare a terenului (83) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 40% • Regulă de calcul: Această reglementare se aplică obligatoriu pe întreaga parcelă (în înțeles urbanistic) și în cazurile de extindere sau adăugare de noi corpuri de clădire. • Grevări de servituți publice: Dacă parcela este grevată parțial de o servitute publică (ex. realiniere), terenul afectat va fi trecut în proprietate publică/expropriat înainte de emiterea Autorizației de Construire. Suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. • Stimulent/Alternativă gratuită: La cererea proprietarilor, dacă terenul afectat de servitute este cedat cu titlu gratuit în proprietate publică, suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va deveni: Suprafață de calcul P.O.T. = Suprafața parcelei inițiale + $(0.5 \times \text{Suprafața cedată})$
Coeficientul de utilizare maxim a terenului Pentru parcele > 1000 mp și/sau front > 30 m (în zone de locuire individuală): C.U.T. maxim = 1,8 Parcele situate în interiorul unor U.T.R.-uri de orice alt tip funcțional: C.U.T. maxim = 2,2
Circulații și accese Accesibilitate: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Bretele de acces: Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje. Separarea fluxurilor: Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile și pietonale separate pentru: personal, vizitatori și tehnologice (ultimele fiind dimensionate pentru trafic greu). Manevrare interior incintă: În zonele de acces carosabil se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Avize: Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul drumului. Staționarea autovehiculelor Dimensionare: Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2. Când se prevăd funcțiuni diferite pe aceeași parcelă, necesarul se determină prin însumarea numărului de parcaje specific fiecărei funcțiuni. Amplasare parcaje: Se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate (subterane/supraterane) sau integrate direct în clădirile comerciale. Vehicule de marfă: Mijloacele de transport de mărfuri și vehiculele de alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
Înălțimea maximă admisă Zona S_Et (parcele > 1000 mp și front > 30 m): Înălțimea maximă va fi cea reglementată pentru U.T.R.-ul din care face parte <u>plus două nivele (din care unul retras)</u>, fără a depăși însă înălțimea maximă absolută reglementată pentru U.T.R. Et (32 m). Se admit supanete/mezanine integrate. Aviz AACR: Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române se stabilește în funcție de regimul de înălțime solicitat. Aspectul exterior al clădirilor Integrare peisageră: Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii, caracterului zonei și peisajului urban (conform HG 525/1996, Art. 32). Sunt interzise volumele care intră în contradicție cu aspectul general sau depreciază valorile arhitecturale acceptate. Configurație fațade: Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și situate în retragere față de aliniament. Se pot realiza balcoane/bovindouri începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe cumulativ maximum o treime ($\frac{1}{3}$) din lungimea frontului clădirii. Acoperișuri: Terase sau acoperișuri cu pante reduse de până la 10 grade. Materiale aprobate: Pentru o imagine unitară se vor utiliza limitativ materialele specifice zonei: tencuieli lise, cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră (pentru fațade, socluri, elemente decorative) și confecții metalice din oțel vopsit. Cromatică: Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate sau închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale și vitrinele vor respecta normele din Anexa 3. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor Utilități: Toate clădirile se vor racorda obligatoriu la rețelele edilitare publice. Ape meteorice: Se interzice conducerea apelor meteorice direct spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

	Branșamente: Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau clădiri dedicate în interiorul incintei. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. Deșeuri: Fiecare unitate va dispune în interiorul parcelei de un spațiu dedicat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public pentru serviciul de salubritate. Spații libere și spații plantate Spații verzi pe sol natural: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Grădina de fațadă: Spre stradă, în zonele de retragere față de aliniament, minimum 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Plantarea parcajelor: Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. Protecția arborilor: Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Împrejurimi Împrejurimi spre spațiul public: Pot avea un soclu opac de maximum 40 cm înălțime și o parte transparentă (grilaj metalic sau sistem similar) care asigură vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă totală va fi de 2,20 m și pot fi dublate de garduri vii. Împrejurimi spre vecini: Maximum 2,20 m înălțime, putând fi de tip transparent sau opac. Porți: Porțile situate în aliniament se vor deschide obligatoriu spre interior, fără a afecta spațiul public.
3.3	Valorificarea cadrului natural
	<i>Proiectul propus urmarește, pe langa realizarea funcțiunii de baza:</i> -asigurarea suprafețelor necesare pentru spatii verzi pe intreg teritoriu studiat -protejarea de poluarea fonica -protejarea vegetației stradale -îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționalii obținuți prin instalații de producere de energie solara
3.4	Modernizarea circulației
	<i>Soluția propusă pentru rezolvarea circulațiilor în zona ține cont de concluziile documentațiilor de urbanism aprobate în zona dar și de trama majoră existentă și propusă spre dezvoltare, conform PUG aprobat și studiile de urbanism din vecinătate.</i> <i>S-au analizat posibilitatea de legătură între strada Dimitrie Dinicu cu strada Sabin Manuila prin continuarea cu o stradă nouă propusă paralelă cu HCN 1502 la profil de 9 m .</i> <i>Construcțiile cuprinse în această zonă vor fi prevăzute cu accese carosabile, parcaje, spații verzi conform destinației și capacității acestora având în vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului general de urbanism, precum și Anexa 2 a Regulamentului local de urbanism aferent PUG.</i> <i>Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6m.</i> <i>În PUG Timisoara, strada Calea urșeni este prevăzută pentru largire la 2 benzi pe sens</i> <i>Fig. 5 Extras Anexa 6_ Organizarea profilelor stradale (PUG Timisoara)</i> Asigurarea locurilor de parcare: Staționarea autovehiculelor se va realiza în parcaje, pe proprietate. Numărul de parcare amplasate în incinta se stabilește în corelare cu funcțiunea propusă conform reglementărilor în vigoare funcție de destinație și anexa 2, PUG Timisoara. <i>Se va avea în vedere crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu dizabilități și asigurarea parcarilor pentru biciclete.</i>

	Circulația interioară: lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele: ● sistematizare verticală; ● amenajări accese carosabile către eventualele niveluri subsol ale clădirilor propuse; ● lucrări de circulație carosabile în incintă; ● lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme în incintă; ● lucrări de amenajare circulații pietonale; ● lucrări de amenajare zone verzi
3.5	ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI , BILANT TERITORIAL , INDICATORI URBANISTICI Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului municipiului Timisoara. Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic ca si zona Et- Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial Propunerile din PUZ propus vizeaza: -delimitarea teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal -stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii de utilizare a terenului - stabilirea zonei edificabile pentru constructii si a modului de aliniere - asigurarea infrastructurii necesare (drumuri de acces de categorii diferite, alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz) si stabilirea zonelor de protectie; -stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; -conectarea cu celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona -stabilirea dotărilor necesare spatiilor pentru invatamant: crearea de spatii de joaca, accese , parcaje , utilități; S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala admisa, tinand cont de situatia existenta, de potentialul de dezvoltare socio-economic a zonei si de necesitatea protejarii mediului. Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv “amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiu de iarna”. <i>Prin PUZ se vor defini 2 parcele, din care una pentru a crea o noua cale de circulatie paralela cu canalul..</i> <i>Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.</i> <i>Clădirile propuse a se construi se vor amplasa în retragere cu 6 m de la aliniamentul la strada Calea Urseni , conform planșa U03Reglementari urbanistice- zonificare.</i> <i>Obiectivele principale se vor realiza in incinta amenajata, in zona edificabila.</i> <i>Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi de factura moderna și va exprima caracterul programului.</i> <i>In cadrul parcelelor se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.</i> <i>Data fiind destinatia actuala a vecintatilor, densitatea constructiilor din zona, orientarea fata de punctele cardinale a terenului, s-a propus refunctionalizarea teritoriului proprietate privata studiat avand destinatie de locuire prin definirea unei zone de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial cu urmatorii</i> INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI: P.O.T maxim 40% C.U.T. maxim 1.8 Regimul maxim de inaltime al cladirilor va fi S/D+P+2E H maxim cornisa/atic 12,00 m nefiind necesar avizul AACR și STS. Spatiile verzi amenajate in incinta vor ocupa min. 25% din suprafata parcelei rezultate Utilizări admise: S_Et: Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial, de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: ○ Administrative: birouri, sedii de companii etc. ○ Financiar-bancare. ○ Comerciale cu suprafață desfășurată construită (ADC) de maximum 1000 mp. ○ Alimentație publică.

	○ Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere. ○ Cazare turistică. ○ Cercetare științifică. ○ Culturale. Utilizări admise cu condiții Infrastructură edilitară: Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje și parcaje: Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții cumulativ: ○ Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni). ○ Accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Mică producție: Activități de mică producție, cu următoarele condiții cumulativ: ○ Să fie parte a unei activități de tip comercial (producția să fie desfăcută preponderent în această locație). ○ Spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice. Nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă. Utilizări interzise: ▪ Relizarea de spatii pentru activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. ▪ Depozitare en gros. ▪ Depozitare de deseuri sau materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso ▪ Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice; ▪ Comerț en gros; ▪ Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc. ▪ Folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a deseurilor; ▪ Orice alte utilizări decât cele menționate la utilizări admise sau admise cu condiții. ▪ Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE <i>Zona studiata se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale impuse de functiune iar acestea vor fi racordate la retelele existente pe cheltuiala proprietarului.</i> Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta a localitatii. Canalizarea menajera si pluviala va fi racordata la reseaua existenta a localitatii <i>Imobilele propuse vor fi racordate la reseaua electrica a localitatii.</i> Deseurile rezultate din activitatea spatiilor si din curatenia incaperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publica locala de salubritate. Pubelele pentru deseuri vor fi amplasate in zone special amenajate din cladire sau pe o platforma aflata la min. 10m de ferestrele locuintelor.
3.7	PROTECTIA MEDIULUI 1. Evaluarea stării actuale a mediului • Se analizează calitatea aerului, apei, solului, biodiversitatea, peisajul și patrimoniul natural • Se identifică zone protejate, habitate sensibile, riscuri naturale (inundații, alunecări de teren etc.) 2. Impactul potențial al investiției • Se estimează efectele asupra mediului în cazul implementării PUZ-ului: poluare, fragmentarea habitatelor, creșterea traficului • Se compară cu scenariul „fără implementare” pentru a evidenția riscurile și beneficiile 3. Măsuri de protecție și compensare • Crearea sau extinderea spațiilor verzi • Implementarea de soluții pentru gestionarea apelor pluviale și a deșeurilor • Utilizarea de materiale ecologice și tehnologii eficiente energetic • Perdele vegetale pentru reducerea poluării fonice și vizuale 4. Conformitatea cu legislația de mediu • Respectarea reglementărilor naționale și europene privind protecția mediului

3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	Regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa: <table><tr><th>Tipurile de proprietate <i>identificate in vederea reglementarii</i></th><th>Suprafata (mp)</th></tr><tr><td>Terenuri proprietate publica de interes national</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri proprietate publica de interes judetean</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri proprietate publica de interes local</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri proprietate privata de interes national</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri proprietate privata de interes judetean</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri proprietate privata de interes local</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice</td><td>4572</td></tr></table> Functie de necesitate de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse: <table><tr><th>Circulatia terenurilor</th><th>Suprafata(mp)</th></tr><tr><td>Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute din proprietate privata in proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale</td><td>395</td></tr><tr><td>Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute din proprietate publica in proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri aflate in proprietate privata destinate concesiunii</td><td>-</td></tr><tr><td>Terenuri aflate in proprietate privata destinate schimbului</td><td>-</td></tr></table> Reglementarea propusă prin prezenta documentație de urbanism pentru terenul proprietate privata a persoanelor juridice implică realizarea unor obiective de utilitate publică în zona reglementată prin crearea de strazi si spatii verzi de aliniament publice iar din studiu urbanistic al zonei rezulta necesitatea trecerii terenului propus pentru drum proprietatea privata a persoanelor juridice in cea publica a Municipiului Timisoara. Lucrările ce vor fi realizate pe domeniul public pentru realizarea investițiilor reglementate prin PUZ se referă la racorduri și branșamente pentru utilități, precum și realizarea infrastructurii drumurilor pentru acces la proprietate precum si la investitiile de interes public ce vor fi realizate de Municipiul Timisoara.	Tipurile de proprietate <i>identificate in vederea reglementarii</i>	Suprafata (mp)	Terenuri proprietate publica de interes national	-	Terenuri proprietate publica de interes judetean	-	Terenuri proprietate publica de interes local	-	Terenuri proprietate privata de interes national	-	Terenuri proprietate privata de interes judetean	-	Terenuri proprietate privata de interes local	-	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	4572	Circulatia terenurilor	Suprafata(mp)	Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute din proprietate privata in proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale	395	Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute din proprietate publica in proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale	-	Terenuri aflate in proprietate privata destinate concesiunii	-	Terenuri aflate in proprietate privata destinate schimbului	-
Tipurile de proprietate <i>identificate in vederea reglementarii</i>	Suprafata (mp)																											
Terenuri proprietate publica de interes national	-																											
Terenuri proprietate publica de interes judetean	-																											
Terenuri proprietate publica de interes local	-																											
Terenuri proprietate privata de interes national	-																											
Terenuri proprietate privata de interes judetean	-																											
Terenuri proprietate privata de interes local	-																											
Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	4572																											
Circulatia terenurilor	Suprafata(mp)																											
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute din proprietate privata in proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale	395																											
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute din proprietate publica in proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale	-																											
Terenuri aflate in proprietate privata destinate concesiunii	-																											
Terenuri aflate in proprietate privata destinate schimbului	-																											
4	MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA	1. Compatibilitate funcțională - Funcțiunea propusă (Subzonă de activități economice cu caracter terțiar) este compatibilă cu funcțiunile de locuire existente din zonă 2. Încadrare în reglementările urbanistice - Corelarea cu indicatorii urbanistici: POT, CUT, regim de înălțime din PUG 3. Accesibilitate și conectivitate - Se va asigura accesul rutier și pietonal la terenul studiat si integrarea în rețeaua stradală existentă - realizarea de parcuri auto si de biciclete 4. Echipare edilitară - Racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie, internet - Asigurarea capacității rețelelor existente pentru a susține investiția 5. Impact asupra mediului și peisajului - Integrarea armonioasă în peisajul construit și natural - crearea de spații verzi - gestionarea apelor pluviale 6. Valorizarea contextului urban - Respectarea caracterului arhitectural al zonei - Contribuie la revitalizarea urbană si la dezvoltarea economică locală 7. Acceptabilitate socială - Realizarea consultarii populației și integrarea observațiilor relevante - Crearea de facilități utile comunității: locuri de muncă, servicii ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTITIEI : - intocmirea avizarea si aprobarea PUZ - obținerea autorizatiilor de construire pentru retele edilitare si constructiile preconizate , etapizat, in conformitate cu posibilitatea finantarii investitiilor - realizarea operaiunilor cadastrale (prima-inscriere, dezmembrare conform PUZ) - amenajarea infrastructurii edilitare, a aleilor de acces, a zonelor pentru																										

		<i>joaca/sport si a spatiilor verzi</i> • realizarea constructiilor propuse, finalizate prin receptii • intabularea constructiilor
5.	PREZENTATEA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVEL DE U.T.R	<i>Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referinta a Municipiului Timisoara, considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și viabila de dezvoltare a zonei mixte pentru activități economice cu caracter terțiar cu efecte pozitive asupra localitatii, astfel:</i> • <i>Interventia propusa se incadreaza in specificul zonei, aducand in completare dotari nu doar pentru locuitorii din zona ci si intregii localitati.</i> • <i>Pe suprafața reglementata prin PUZ se vor construi, etapizat, imobile cu funcțiunea de comert, servicii conexe locuirii și dotările edilitare necesare.</i> • <i>Acestă investiție va completa si va omogeniza fondul construit din zonă, în acord cu tendințele de dezvoltare a acesteia, la un regim de inaltime mai mic decat cel prevazut pentru zona definita de activități economice cu caracter terțiar in sporind atractivitatea si aspectul urbanistic al zonei.</i> • <i>Investitia va aduce un aport important la cresterea si dezvoltarea obiectivelor de invatamant privat in cadrul localitatii, de asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara activitatii educationale, a construirii cladirilor si amenajarii terenurilor. Realizarea investitiei propuse va avea o serie de consecinte benefice atat d.p.d.v. economic, cat si social:</i> • <i>cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi, finantate de investitor;</i> • <i>crearea de locuri de munca noi cu consecinte deosebite pentru starea de spirit a populatiei , pentru nivelul de trai si pentru incurajarea altor investitori;</i> • <i>crestrea potentialul de dezvoltare a spatiilor pentru invatamant;</i> • <i>amenajarea corespunzatoare a accesibilitatii si de gestionare a traficului strazii Calea Urseni la orele de varf</i> • <i>Imbunatatirea imaginii urbane si a calitatii vietii</i>
6	CATEGORII DE COSTURI	
6.1	CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI	<u>Costuri suportate in interiorul PUZ:</u> <i>Investitorii privati va suporta integral</i> toate categoriile de costuri care țin de realizarea PUZ si realizarea investiției în zona reglementata aflata in proprietate si în exteriorul acesteia privind accesul din Calea Urseni si strada noi creata, în măsura în care acestea vor fi necesare pentru realizarea proiectului ce face obiectul PUZ și implicit costurile de mentenanța aferente investitiilor pe terenurile proprietate. <i>Detalierea investițiilor propuse (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în Planul de acțiuni, parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.</i> <i>În aceste categorii vor fi incluse:</i> • <i>Costuri pentru intocmirea avizarea si aprobarea PUZ;</i> • <i>Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare obtinerii Autorizatiei de Construire ce va sta la baza realizarii investitiei</i> • <i>Costuri care implică lucrări de amenajare a terenului, respectiv:</i> - <i>împrejmui;</i> - <i>amenajarea de platforme pentru parcaje;</i> - <i>amenajarea peisagistică a spatiilor verzi propuse;</i> - <i>plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;</i> - <i>realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;</i> - <i>realizarea afisajelor de publicitate (totem, panouri etc)</i> - <i>realizarea de accese si semnalistica aferenta;</i> - <i>realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesese de pe cele doua strazi, daca este cazul si daca autoritatile o impun;</i>
	CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA	<i>Toate investitiile necesare dezvoltarii zonei privind accesese pe terenul public al Municipiului Timisoara vor fi suportate de beneficiar.</i> <i>Detalierea investițiilor propuse (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în Planul de acțiuni, parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.</i>

CONCLUZII		
		<i>In aceasta zona potentialul dezvoltarii zonei de activități economice cu caracter terțiar, in concordanta cu necesitățile actuale, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului, este crescut.</i> <i>De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului.</i> <i>Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.</i> <i>Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a zonei pentru activitati economice cu caracter terțiar, servicii si functiuni complementare locuirii, a infrastructurii edilitare aferente, iar pe suprafata de teren de 4572mp, se vor putea construi cladirile propuse in strategia de dezvoltare a beneficiarilor proiectului.</i> <i>Având în vedere cele prezentate, considerăm că destiatia propusa , se integrează în arealul urbanistic existent, respecta PUG Timisoara in vigoare și că investițiile propuse sunt oportune dezvoltării municipiului Timisoara.</i> <i>După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.</i>
		Intocmit, Specialist atestat RUR Arh.Carmen NICORICI –CALANCE