



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parări**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

Plan Urbanistic Zonal MEMORIU DE SPECIALITATE

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2

Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

Proiect nr. : 511/2025



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parări**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

FOAIE DE GARDĂ

proiect nr.: 511/2025

Denumirea lucrării: **P.U.Z.- Zonă mixtă – servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție și activități complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații adiacente, acces și parări**

Adresă: Municipiul Timișoara, județul Timiș
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2

Nr. Proiect: 511/2025

Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

Elaborator:
(Proiectant) S.C. **ARHIBAZIC** S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoară, nr.5
tel: 0771474581
tel: 0722239807
Arh.Stoian Ioan Laurențiu

Data elaborării: Iulie 2025

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parări**

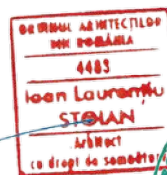
Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

proiect nr.: 511/2025

Proiectant general:

S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
Arh. Laurentiu STOIAN



Coordonator RUR:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju





S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parcuri**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

MEMORIU DE SPECIALITATE

proiect nr.: 511/2025

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție și activități complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații adiacente, acces și parcuri
Adresă	Municipiul Timișoara, județul Timiș Nr. CF 428143 Timisoara Nr. Cad: Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Nr. Proiect	511/2025
Beneficiar	SC TIZETA SRL TIMISOARA
Elaborator (Proiectant)	S.C. ARHIBAZIC S.R.L. 300314 Timișoara str. Moise Nicoară, nr.5 tel: 0771474581 tel: 0722239807
Data elaborării	Iulie 2025
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiectiv dezvoltarea unei zone mixte, cu dotări și servicii de tip industrial și cvasi – industrial, cu zone de mică producție și activități complementare cum ar fi benzinărie, spălătorie auto și spații comerciale în Municipiul Timișoara, județul Timiș.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parări**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

Adresă : Municipiul Timișoara, județul Timiș
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2

Proprietari: SC TIZETA SRL TIMISOARA
Suprafata totală: 10 000 mp conform Nr. CF 428143 Timișoara
Categoria de folosință – intravilan – curți construcții extins, arabil extins

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarele construcții, în contextul zonei și legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunii permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime maxim admis, a înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu coama sau cornișa;
- rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare, în vederea realizării de parcele destinate locuințelor unifamiliale individuale, servicii publice și funcțiuni complementare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Timișoara. Amplasamentul face parte dintr-o zonă ce are funcțiunea dominantă de zonă pentru servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

1. Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă
2. Planul Urbanistic General aprobat al Municipiului Timișoara

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent PUZ

Nu e cazul

Date statistice

Nu e cazul.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu e cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul se află în zona de sud – vest a Municipiului Timișoara, la capătul vestic al fostului sat Freidorf,



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție și activități complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații adiacente, acces și parcuri

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

asimilat în timp în UAT Timișoara. Zona respectivă este parte a zonei periferice a Municipiului Timișoarei, ce are ca funcțiune dominantă zone de producție de tip industrial și cvasi – industrial, producție, spații comerciale de diverse tipuri, showroom, dar și platforme industriale mari.

Municipiul Timișoara a cunoscut o puternică dezvoltare în ultimele trei decenii și jumătate, în special de la aderarea României la Uniunea Europeană. Accesul la diverse axe de finanțare, dezvoltarea industriei, serviciilor, zonei rezidențiale și atractivitatea municipiului și a Zonei Metropolitane Timișoara, în concordanță cu importanța acesteia ca centru universitar și economic pentru întreaga regiune de vest a României, au dus la o dezvoltare continuă și accelerată și la îmbunătățirea infrastructurii locale.

Zona în care se află parcela propusă pentru întocmirea PUZ-ului este la limita dintre zona industrială a Municipiului și țesutul rezidențial, vatra veche a cartierului Freidorf. În prezent, în proximitatea sitului funcționează diverse platforme industriale și de producție de diferite dimensiuni, dar și spații comerciale și mixte, magazine en gros și spații de mică producție. Situl se află în proximitatea Variantei Ocolitoare Timișoara, fiind ideal pentru parcele cu funcțiunea principală de producție și activități complementare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul se află în intravilanul municipiului.

Zona studiată este formată din parcela cu nr. CF 428143 Timișoara, nr. CAD Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2. Suprafața totală a terenului este de 10 000 mp.

RELĂȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Terenul studiat este bordat la:

- Vest / Sud-Vest - parcela CF 435527
- Nord / Nord-Vest – Fost canal ANIF dezafectat și parcelă fără număr CF sau TOPO
- Est / Nord-Est - parcelă fără număr CF sau TOPO, urmată imediat de DJ 591 (Str. Ovidiu Cotrus)
- Sud / Sud-Est – DE1273, continuarea străzii Ioan Slavici

Distanța până la primele clădiri învecinate: clădirile existente învecinate se află la o distanță de aproximativ 10 m în partea de S-V față de limita de proprietate a terenurilor studiate, au funcțiunea de zonă industrială de producție, regim de înălțime mediu, P+1+E.

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

În ultimii câțiva zeci de ani, terenurile studiate au fost folosite în scop agricol, pășuni sau nefolosite, fiind libere de construcții.

2.4. CIRCULAȚIA



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parcuri**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În prezent accesul rutier la amplasament se poate asigura de pe drumul **DE1273** (Str. Ioan Slavici) de pe latura Sudică / Sud - Estică a terenului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil extins și curți construcții extins, în intravilan.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Terenul se încadrează într-o zonă destinată serviciilor de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale, conform PUG Timișoara .

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 10 000 mp conform C.F. Terenul este liber de construcții.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Prin noua zonă propusă spre dezvoltare, se intenționează crearea unei zone destinată serviciilor de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale, în municipiul Timișoara.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Spatiile verzi propuse se vor amenaja corespunzător.

Se va asigura prin proiect necesarul de spații verzi și perdele de protecție, conform reglementărilor în vigoare, și anume min. 20% din suprafața fiecărei parcele rezultate, conform PUG Timișoara.

Se va încuraja plantarea de arbori pe spațiul verde, în special în vecinătatea parcarilor și aleilor pietonale.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție și activități complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații adiacente, acces și parări

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

În prezent accesul rutier la amplasament se poate asigura de pe drumul de exploatare **DE 1273** (Str. Ioan Slavici), de pe latura sudică a terenului.

2. Alimentare cu apă și canalizare

În zonă există rețea de apă și de canalizare, menajeră, pluvială, acestea vor trebui prelungite din vecinătăți până la amplasament.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Municipiul Timișoara dispune de sistem de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Municipiul Timișoara dispune de sistem de alimentare cu electricitate.

Zona analizată în PUZ va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități ai municipiului Timișoara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenul se încadrează la categoria de folosință: teren arabil extins, curți construcții extins în intravilan.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Se va asigura prin proiect necesarul de spații verzi, conform reglementărilor în vigoare, și anume min. 20% din suprafața fiecărei parcele rezultate.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcțiunii de servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale, adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parări**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

2.9 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Parcelele 1 și 2 vor fi în proprietate privată.

Parcela 3, care va avea destinația de cale de circulație, va fi cedată domeniului public al UAT Timișoara.

2.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORI

Investitorii își asumă atât costurile cu privire la **operațiunile cadastrale/notariale** (dezmembrare, trecerea în domeniul public a terenurilor cu destinație de stradă), cât și **obiectivele de utilitate publică** (alimentarea cu energie electrică, apă/canalizare, gaz, iluminat public, amenajarea drumurilor), urmând ca apoi acestea să fie cedate domeniului public al UAT Timișoara, acolo unde este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarele construcții, în contextul zonei și legăturilor cu drumurile existente,
- stabilirea funcțiunii permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a regimului maxim de înălțime admis
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor pentru servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare și spații comerciale au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. În cazul de față, dat fiind particularitățile terenului, nu au fost propuse drumuri noi. Accesul pe parcelele reglementate se va face din drumul de exploatare DE 1273 (Str. Ioan Slavici), ce va fi extins la un profil de 24 m, conform PUG Timișoara.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG-ului aprobat al municipiului Timișoara, terenul se află în zona destinată activităților economice de mică producție, retail cash and carry, showroom, și se înscrie în UTR UEm – Zonă de urbanizare – Zonă mică producție, servicii de tip industrial și cvasi – industrial, comerț en gros.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat face parte din categoria de folosință: teren arabil extins, curți construcții extins, în intravilan, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară, și este liber de construcții.

Funcțiunea admisă pentru PUZ-ul ce urmează a fi elaborat va fi cea de zonă mixtă- servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale, comerț mic en gros, respectând indicii urbanistici de:

- Em – Zonă pentru servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale – Construcții tip hală, galerie, showroom, benzinărie, spălătorie auto, destinate activităților economice, spațiilor comerciale, micilor producții, serviciilor de tip industrial



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție și activități complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații adiacente, acces și parcuri

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

și cvasi – industrial – POT max. = 60%, CUT = 1,4, Regim de înălțime maxim P+4E+M/Er, H maxim cornișă = 21 m, H maxim coamă/atic = 25 m

Suprafața spațiului verde va fi de minim 20% din suprafața fiecărei parcele rezultate, iar toate construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime P+4E+M/Er, pentru care vor fi studiate modalitățile optime de realizare a spațiilor verzi din incintă (de minim 20%), a acceselor, a parcajelor, încadrarea circulației în infrastructura existentă și racordarea utilităților la rețelele principale.

Pe parcelele destinate construcțiilor, prin regulamentul de urbanism, se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 20% din suprafața parcelei rezultate.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cazul de față, dat fiind particularitățile terenului, nu au fost propuse drumuri noi. Accesul pe parcelele reglementate se va face din drumul de exploatare DE 1273 (Str. Ioan Slavici), ce va fi extins la un profil de 24 m, conform PUG Timișoara.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

REGLEMENTĂRI

Prin PUZ se propune UTR – UEm – Zonă de urbanizare – ZONĂ MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASI-INDUSTRIAL, COMERȚ EN GROS, cu următoarele zone funcționale:

Em – ZONĂ PENTRU SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASI – INDUSTRIAL, MICĂ PRODUCȚIE, ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE, SPAȚII COMERCIALE - parcelele 1 și 2.

Procentul de ocupare al terenului propus pentru zona pentru servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale (Em) va fi de 60%, iar coeficientul de utilizare max. al terenului va fi de 1,4. Regimul maxim de înălțime fiind P+4E+M/Er.

C – ZONĂ CIRCULAȚII – parcela 3

Funcții Permise

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasi – industrial, comerțului en gros, cu materiale de construcție, etc.: producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare sociale etc. – direct legate de funcția de bază

Mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, sociale etc. – direct legate de funcțiunea de bază

Sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi – industrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc.

Servicii de tip industrial sau cvasi – industrial

Comerț en gros de dimensiune mică și medie

Formare profesională

- Construcții pentru producție industrială și cvasi - industrială:
 - Producție:



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parcuri**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

- articole textile/încălțăminte, imprimare digitală, funie, panglici, etc.
- Sticlă/ ceramică/ fierărie de aur/ argint, etc.
- Fabricarea săpunului, bio-îngrășământului, bio-pesticide, nutrienți organici, etc.
- Lămpi electrice/ becuri, articole electrice și electronice, instrumente științifice, generare energie solară prin celule fotovoltaice, biciclete, asamblare produse chirurgicale și medicale, lentile optice, etc.
- Instalații de răcire și fabricare a gheții, brutărie, cofetărie, patiserie, amestecare/ ambalare ceai/ condimente, bomboane, biscuiți, etc.
- Manipulare/ depozitare cereale alimentare, mori de făină, moară de ulei, moară de orez, etc.
- Apă distilată, apă mineralizată
- Materiale de ambalare, carton, cutii de carton, hârtie și articole de papetărie
- Tâmplărie, mobilier din lemn, brichete din biomasă, produse din ciment, piatră de marmură, etc.
- Întreprinderi, atelier de orice fel, cu caracter industrial și cvasi- industrial
- Poli tehnologici de cercetare și dezvoltare aferentă zonei de producție industrială și cvasi - industrială
- Cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială și cvasi – industrială
- Construcții pentru depozitare:
 - Construcții/ depozite/ antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail
 - Construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe bază de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcăturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator
 - Construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat
- Construcții de servicii publice:
 - Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii de comerț en gros, servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție
 - Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
 - Sedii sociale, colective și personale
 - Servicii ale unor organizații politice, profesionale
 - Incubatoare de afaceri
 - Agenții de turism
 - Showroom
 - Spălătorie auto
 - Benzinărie
 - Garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate
- Dotări ale incintelor propuse:
 - Spații de protecție și aliniament în incinte
 - Zone verzi în incintă (minim 20% din suprafața fiecărei parcele rezultate), amenajări destinate personalului
 - Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parcuri

Funcții Permise cu Condiții

Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale – condiția amplasării în perimetre delimitate
Infrastructură tehnico - edilitară



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parări**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

- Unități de cazare de tip hotelier (hoteluri mari, pensiuni de mari dimensiuni, etc.) - condiția de a avea accesibilitate și facilități adecvate pentru participanți.
- Funcțiuni recreative intensive (cluburi, discoteci, etc), spații pentru evenimente culturale, centre comunitare, săli de evenimente – condiția de a avea accesibilitate și facilități adecvate pentru participanți.
- Activități educaționale (cursuri de formare, ateliere, etc.) – condiția de a respecta normele de siguranță și sănătate publică
- Alimentație publică – condiția de a respecta normele de siguranță și sănătate publică
- Spații comerciale – tip galerie sau alte tipuri, cu excepția comerțului en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall, etc – condiția de a funcționa ca activitate complementară și de susținere a funcțiunii principale a zonei
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, anexe pentru personalul de pază și cel auxiliar, porți de acces, garduri și împrejuriri, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi) – condiția de a fi amplasate în subteran dacă sunt pe spațiul public, sau în afara spațiului public

Funcții Interzise

- Activități de locuire de orice tip (locuințe unifamiliale, locuințe colective, cuplate, etc), altele decât cele de cazare temporară
- Depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre
- Garaje în clădiri provizorii
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico – edilitare pe spațiul public
- Construcții provizorii de orice natură
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

BILANT TERITORIAL propus

SUPRAFEȚE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
TEREN STUDIAT	10 000	100,00 %	-	-
Em- Zonă pentru servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale - parcelele 1 și 2	-	-	9986,48	99,86%
C – Circulații – parcela 3	-	-	13,50	0,14%
TOTAL	10 000	100,00 %	10 000	100.00 %

INDICI URBANISTICI - propunere



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parcuri**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

POT pentru zona Em va fi de maxim 60%.
CUT pentru zona Em va fi de maxim 1,4.
Regimul de înălțime maxim pentru zona Em va fi P+4E+M/Er

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona analizată în PUZ va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități ai comunei Moșnita Nouă.

A. ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ

-se va detalia în etapele următoare

B. CANALIZARE MENAJERĂ SI PLUVIALĂ:

B1.CANALIZARE MENAJERĂ:

-se va detalia în etapele următoare

B2.CANALIZARE PLUVIALĂ:

-se va detalia în etapele următoare

C. BREVIAR DE CALCUL

-se va detalia în etapele următoare

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Realizarea noilor zone de servicii de tip industrial și cvasi - industrial, mică producție, activități complementare, spații comerciale prin materializarea parcelării și dezmembrării zonelor respective ce fac subiectul prezentului P.U.Z. va aduce un aport economic municipiului și zonei respective, va ajuta la decongestionarea zonelor cu funcțiune asemănătoare din proximitatea centrului municipiului, și de asemenea va conferi avantajele unor zone de industrie și servicii de calitate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zona respectivă nu există surse poluante și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Nu există surse de zgomot, vibrații și radiații.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate - canalizarea menajeră se va realiza în sistem centralizat prin racordarea zonelor studiate la rețeaua de canalizare menajeră ce se va extinde până în zona studiată.

Depozitarea controlată a deșeurilor



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție și activități complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații adiacente, acces și parcuri

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Se vor amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, conform ordinului MS 119/2014 cap 1 art 4 a¹.

Deșeurile rezultate sunt cele obisnuite, menajere, specifice funcțiilor permise prin PUZ-ul de fata. În urma desfășurării activității nu rezultă deșeuri cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu e cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

În cadrul dezvoltării urbanistice, amplasarea spațiilor verzi joacă un rol crucial în asigurarea unui mediu sănătos și plăcut pentru comunitate. Reglementările prevăzute de Legea nr. 24/2007 privind amenajarea teritoriului și urbanismul stabilesc cadrul legal pentru integrarea acestor spații în planurile urbanistice, subliniind atât permisiunile cât și interdicțiile referitoare la utilizarea terenurilor dedicate. Astfel, este esențial să respectăm aceste norme pentru a promova un echilibru între dezvoltare urbană și protecția mediului.

- Permisii

Conform Legii nr. 24/2007, amplasarea spațiilor verzi în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă în zonele destinate serviciilor de tip industrial și cvasi - industrial, cu scopul de a asigura perdele de protecție față de celelalte zone și de a contribui la un mediu sănătos și armonios.

- Interdicții

Se interzice amplasarea de construcții pe terenurile dedicate spațiilor verzi, conform art. 6 și art. 36 din Legea nr. 24/2007. Aceasta include toate formele de dezvoltare imobiliară care ar putea afecta integritatea acestor zone, cu excepția amenajărilor specifice necesare întreținerii (ex. alei, bănci, locuri de joacă). De asemenea, modificarea destinației terenurilor destinate spațiilor verzi nu va fi permisă fără obținerea avizelor necesare de la autoritățile competente, conform art. 30. Aceste măsuri sunt esențiale pentru protecția mediului și asigurarea unei dezvoltări urbane echilibrate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

În cazul de față, dat fiind particularitățile terenului, nu au fost propuse drumuri noi. Accesul pe parcelele reglementate se va face din drumul de exploatare DE 1273 (Str. Ioan Slavici), ce va fi extins la un profil de 24 m, conform PUG Timișoara. Racordarea parcelelor reglementate la rețelele edilitare existente se va face de la drumul de exploatare DE 1273 (Str. Ioan Slavici)



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parări**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

Având în vedere activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat cât și prevederile de la cap. – Dezvoltarea echipării edilitare – propunerile prezentate în PLAN URBANISTIC ZONAL – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și cvasi – industrial, mică producție și activități complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații adiacente, acces și parări, municipiul Timișoara, jud. Timiș, Nr. CF 428143 Timișoara, nu afectează:

- calitatea apelor
- calitatea aerului
- calitatea solului și subsolului
- ecosistemele terestre și acvatice
- azezarile umane sau alte obiective de interes public

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

Prin soluția de urbanism propusă se crează un cadru atât pentru dezvoltarea funcțiunii industriale în zonă, cât și pentru introducerea unor funcțiuni complementare, dotări, servicii, birouri, spații comerciale, creând condiții de creștere a calității vieții. În momentul de față terenul are categoria de folosință teren arabil extins și curți construcții extins, în intravilan.

1.b. gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G. aprobat Timișoara, fiind prevăzută pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone industriale și cvasi industriale, destinate micii producției și activităților complementare, dotări, servicii reprezentative. Soluțiile propuse se vor raporta la planurile deja aprobate și le vor continua. În zona respectivă nu se desfășoară activități de locuire și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.c. relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Actualmente terenurile au categoria de folosință teren arabil extins și curți construcții extins, în intravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității și a parcelării, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi și a perdelor de protecție, a aliniamentelor de arbori. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelație cu funcțiunea propusă.

1.d. problemele de mediu relevante pentru plan sau program

În zona respectivă nu se vor desfășura activități de locuire și nu se vor utiliza substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a zonei industriale și cvasi – industriale, de mică producție și a serviciilor complementare, dotări și servicii preconizate prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Alimentarea cu apă: Alimentarea cu apă se va realiza centralizat de la rețeaua de apă a municipiului.

Evacuarea apelor menajere: Canalizarea menajeră se va realiza în sistem centralizat prin racordarea zonelor studiate la rețeaua de canalizare menajeră.

Evacuarea apelor pluviale: Canalizarea pluvială de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burlane exterioare în cazul acoperișurilor de tip șarpantă sau a scurgerilor interioare în cazul acoperișurilor de tip terasă și va fi dirijată la nivelul terenului pe zona verde.

Apele pluviale scurse de pe acoperiș sunt colectate în bazine individuale pe fiecare parcelă, excesul urmând a fi dirijat în sol cu ajutorul unor drenuri amplasate în zona verde a fiecărei parcele, sau se vor iriga spațiile verzi după caz.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parcuri**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

Aer: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor. Surse staționare: emisiile de poluanți antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Sol: surse de poluare specifice pentru perioada de execuție nu există, poluarea solului putând fi totuși realizată accidental prin pierderi de carburant de la utilajele folosite – nesemnificative cantitativ și care pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite. Surse posibile de poluare pentru perioada de exploatare: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

Zgomot și vibrații: nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

Prin racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare ce se vor realiza, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea se vor colecta în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: din activitățile desfășurate (locuire și funcțiuni complementare acestora) nu rezultă substanțe toxice sau periculoase

Protecția calității apelor: prin soluția de alimentare cu apă și evacuare a apelor menajere propusă se asigură protecția calității apelor.

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

2.a probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc niște efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol extins și curți construcții extins în teren constructibil. Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea și încurajarea apariției pajiștii naturale, plantarea de arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse etc. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă.

2. b natura cumulativa a efectelor – nu este cazul;

2. c natura transfrontiera a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e marimea si spatialitatea efectelor – nu exista riscuri pentru sanatatea umana;

2. f valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;

2. g efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat – terenul se intenționează a fi trecut în



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. – Zonă mixtă – servicii de tip industrial și
cvasi – industrial, mică producție și activități
complementare, benzinărie, spălătorie auto, spații
comerciale, comerț mic en gros, amenajare spații
adiacente, acces și parcuri**

Municipiul Timișoara, județul Timiș
Str. Ioan Slavici nr. 124
Nr. CF 428143 Timișoara
Nr. Cad. Cc1265/2/1/1 A1265/2/1/2
Beneficiar: SC TIZETA SRL TIMISOARA

domeniul public al Primăriei Municipiului Timișoara, conform planșei de „Proprietate asupra terenurilor”.

De asemenea, extinderile de rețele tehnico- edilitare vor fi suportate de dezvoltatori conform planului de acțiune și se vor executa pe domeniul public.

CATEGORII DE COSTURI

Investitorii privați vor suporta costurile pentru realizarea infrastructurii interne a proiectului, inclusiv lucrările de construcție a accesurilor pe parcele, rețelele de utilități interne (apă, canalizare, energie electrică, gaz), amenajarea spațiilor verzi și a altor facilități specifice ansamblului. Autoritatea publică va prelua costurile aferente infrastructurii exterioare, care pot include extinderea sau modernizarea rețelelor de utilități publice, amenajarea drumurilor de acces public, precum și realizarea unor facilități publice, în funcție de necesitățile comunității și de integrarea proiectului în contextul urban existent.

Aceste aspecte vor fi detaliate și stabilite în Planul de Acțiune, care va reglementa în mod specific responsabilitățile și etapele de implementare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Categorii principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico – edilitare.

Priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

Întocmit,
Arhitect Laurentiu STOIAN

