

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren

Amplasament: Județul Timis, mun. Timisoara,
str.C-tin Silvestri, nr.15,
CF nr. 429786, nr. cad . 429786

Faza: P.U.Z.
Beneficiar: DIGITALGATE AMG S.A.
Proiectant: S.C. DID STUDIO S.R.L.
Proiect: 12/2024

2025

BORDEROU

PIESE SCRISE

- **VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7.Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii
- 8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. Utilizari admise
2. Utilizari permise cu conditii
3. Utilizari interzise

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor, suprafete, forme, dimensiuni
5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor
7. Circulatii si accese
8. Stationarea autovehiculelor
9. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
10. Aspectul exterior al cladirilor
11. Conditii de echipare edilitare
12. Spatii libere si plantate
13. Imprejmuiri

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

14. Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)
15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)
16. Modificari ale P.U.Z.

SECTIUNEA IV. RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z-ULUI

17. Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z.-ului

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

CAPITOLUL VI. DISPOZITII FINALE

PIESE DESENATE

a) Încadrare în zonă.....	U01
b) PLAN SITUATIE EXISTENTA, Scara 1: 1000	U02
c) REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE, Scara 1: 1000.....	U03
d) REGLEMENTARI EDILITARE,apa-canal Scara 1:1000	U04
e) REGLEMENTARI EDILITARE,electrice Scara 1:1000	E04'
f) PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, Scara 1:1000	U05
g) STUDIU DE CVARTAL, Scara 1:5000.....	U06
h) PLAN MOBILARE, Scara 1:1000	U07
i) ILUSTRARE VOLUMETRICA,	U08
j) PLAN DE SITUATIE LUCRUARI RUTIERE.....	1

Intocmit,

Arh. Ionascu-Alexandru
Adina-Diana

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren

FAZA P.U.Z.

SEF PROIECT:	Arh. Răciu Sabin
URBANISM:	Arh. Răciu Sabin
PROIECTAT DESENAT:	Arh. Ionascu-Alexandru Adina-Diana
LUCRARI EDILITARE APA-CANALIZARE	S.C.MIRZA SOLUTIONS .S.R.L. Ing.Mirza Matei
LUCRARI EDILITARE GAZ+ELECTRICITATE	S.C.FIRTS BUSINESS PROTECT S.R.L. ing. Crasmareanu Emanuel

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren
Amplasament:	Județul Timis, mun. Timisoara, str. Constantin Silvestri, nr. 15, CF nr. 429786, nr. cad . 429786
Beneficiar:	DIGITALGATE AMG S.A.
Proiectant general:	S.C. DID STUDIO S.R.L.
Numar proiect:	12/ 2024

1.2. Obiectul lucrării P.U.Z.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie întocmirea unui P.U.Z. cu scopul construirii unei hale de producție circuite imprimate pe un teren constituit dintr-o parcelă aparținând DIGITALGATE AMG S.A., conform actelor de proprietate înscrise în cartea funciara și anexate la prezenta documentație.

Acesta este situat în Municipiul Timisoara, CF 429786, zona Freidorf și are suprafața de 8800 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, precum și alte studii specifice:

- Noului Plan Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 457/2023;
- PUD Parc Industrial Freidorf aprobat prin HCL 150/2007;
- PUZ aprobat prin HCL 168/2024-Functiuni mixte -Institutii si servicii, adapost animale fara stapân”
- P.U.D. "Construcție fabrica - produse de panificație Zona Freidorf" aprobat prin HCL 150/2007
- planuri cadastrale și topografice – reactualizate;
- studiul geotehnic;

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor are la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”.

- Destinația terenului conform **certificatului de urbanism nr.1531/19.06.2024** (conform Planului Urbanistic General Timișoara) este de teren situat în intravilan, în **Zona de Urbanizare UTR UEi- Zonă de activități economice cu caracter industrial**. Terenul se afla în proximitatea Canalului Bega și e afectat de zona protejată în baza normelor sanitare (stație de epurare) și de propunerea privind modernizări de trasee/ deschideri de străzi.

- Conform P.U.G., Caracterul zonei este de „Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate – greenfield. Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și incintele industriale propriu-zise. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului industrial.

- UEi - Zonă de activități economice cu caracter industrial

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Dezvoltarea industrială în continua creștere în această zonă și apropierea de Zona Industrială Freidorf determină ca terenul studiat să dețină o poziție favorabilă construcției de fabrici și hale de producție.

Prin P.U.G. și prin documentațiile urbanistice aprobate în zona studiată, aceasta are un caracter pronunțat industrial, la SV de str. Constantin Silvestri și de locuire la NE.

Încadrarea în cvartalul dominat de funcțiuni industriale și apropierea de Varianta de Ocolire Timișoara Sud-sustine propunerea de construire a unei hale de producție.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. se află în zona de sud-vest a Municipiului Timișoara, lângă Raul Bega.

Suprafața teren: 8800 mp.

Categoria de folosință a terenului este: arabil.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreă importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

Conform extrasului CF, terenul este liber de construcții.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P 100-1/2006, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera $a_g = 0,2g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 60...70 cm. Geomorfologic, amplasamentul se află în zona de Vest a țării.

Conform studiului geotehnic efectuat DE SC.GTF 3D S.R.L., amplasamentul se caracterizează prin prezența unor depozite de umplutură, cu grosimi între 0,8-1,5 m. Se recomandă fundarea directă la $D_f = -4$ m în terenul bun de fundare sau fundarea pe teren îmbunătățit. La faza DTAC, PTH se va realiza un studiu geotehnic detaliu.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe terenul beneficiarului se face în prezent de pe strada Constantin Silvestri, cu 2 benzi, asfaltată și care se oprește în dreptul Raului Bega.

În partea de sud-est a terenului există un drum de pământ cu lățimea de 4 m și propus spre prelungire până la strada Paul Morand. Acest drum, ca și intersecțiile aferente, sunt propuse spre modernizare prin prezentul P.U.Z..

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul este liber de orice construcții.

Terenul ce face obiectul documentației este proprietatea privată a DIGITALGATE AMG S.A. conform extrasului de carte funciara.

Terenul studiat se învecinează cu:

- Nord-vest– nr.cad. 451413, teren liber în proximitatea canalului Bega
- Nord-est – Str.Constantin Silvestri-asfaltată,nr.cad. 428429
- Sud-est – Str.Constantin Silvestri-drum de pământ,nr.cad. 428429
- Sud-vest -Parcela privată- teren arabil – nr.cad.434513

• Relationările între funcțiuni

Datorită accesului facil asigurat de caile de comunicație rutieră majore existente în imediată vecinătate a amplasamentului, punctele de interes urban sunt relativ ușor accesibile.

• Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat prin P.U.Z. e liber de construcții. În zona există deja construite o serie de funcțiuni industriale și de depozitare.

Pe parcelele învecinate sunt amplasate:

- Nord-vest–teren liber în proximitatea canalului Bega
- Nord-est – Str.Constantin Silvestri-asfaltată,nr.cad. 428429
- Sud-est – pe parcela cu nr. Cad.414597 se află o hală industrială la 30.79 m de perimetrul unității studiate prin PUZ
- Sud-vest –pe parcela cu nr.cad.434513 se află amplasate depozite la distanța de 66.86 m de perimetrul unității studiate prin PUZ

Cea mai apropiată locuință în prezent se află la 237 m distanță, în partea de sud-est.

La nord-est există propusă prin PUG o zonă de urbanizare pentru locuințe. Conform P.U.G.-ului Municipiului Timișoara, poziția locuințelor se va stabili prin P.U.Z.-uri inițiate de proprietari/investitori. Fără de această zonă s-a propus prin prezentul P.U.Z. o zonă verde tampon între amplasamentul studiat și zona de locuințe.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Din punct de vedere al serviciilor, zona studiata are acces facil la serviciile din zona.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata se propune amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi astfel maximizandu-se viitoarele aspecte urbanistice si realizarea cresterii confortului la nivelul intregului teren ocupat.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede o parcelă distincta de spațiu verde in procent de 5% din suprafața terenului si un procent de 25% spatiu verde din suprafata parcelei construibile.

- **Principalele disfunctionalitati**

- drumuri subdimensionate, nemodernizate
- lipsa retelelor tehnico - edilitare pe amplasament
- lipsa unei parcelari pe terenul studiat care sa reglementeze modul de construire
- lipsa spatiilor verzi amenajate

2.6. ECHIPARE EDILITARA

- **GAZE NATURALE**

Conform avizului de amplasament, in zona există rețele de distributie gaze naturale care apartin sistemului public de distributie aflat în exploatarea S.C. DELGAZ GRID S.A. Timișoara. Pe strada Constantin Silvestri exista o retea PE100-315-Retea distributie gaze naturale.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Conform avizului de amplasament emis de distribuitorul de energie electrică există o rețea electrică de joasa tensiune amplasată pe strada adiacentă terenului studiat.

- **ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE**

In imediata vecinatate a zonei PUZ există o rețea de alimentare cu apă la 200 m de amplasament si o conducta de canalizare menajera la 95m distanta. Alimentarea cu apa potabila a cladirii propuse se va realiza in baza avizului eliberat de Aquatim.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat nu prezinta probleme de mediu evidente. In zona nu exista fenomene de riscuri naturale.

Pe terenul studiat nu s-au inregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale de protectie.

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție:
Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua măsuri pentru protejarea factorilor de mediu, conform legislației în vigoare și a regulamentelor locale.

Managementul deșeurilor:
Pentru faza D.T.A.C., se va întocmi planul de eliminare al deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și Ordinul nr. 462 din 1 iulie 1993 (*actualizat*) pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de - SR 10009: 2017 - "Acustică; Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu completările ulterioare;
- Decizia 2014/955/CE de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- H.G. nr. 1061/10.09.2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pe parcursul elaborării propunerilor s-a consultat publicul asupra evoluției acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații.

Activitatea de informare și consultare a publicului s-a realizat cu respectarea și în conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. Conform raportului informării și consultării publicului nr.050505/21.11.2025 nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația prezentului P.U.Z.. Au fost parcurse procedurile prevăzute de HCL 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

•Destinația conform certificatului de urbanism nr.1531/19.06.2024 (conform Planului Urbanistic General Timișoara) este de teren situat în intravilan, în Zona de Urbanizare UTR UEi- Zonă de activități economice cu caracter industrial. Terenul se află în proximitatea Canalului Bega și e afectat de zona protejată în baza normelor sanitare (stație de epurare) și de propunerea privind modernizarea de trasee/ deschideri de străzi.

•Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023, la NV terenului este propusă o nouă arteră de circulație paralelă cu Bega, însă prin PUG nu s-a definit un profil pentru aceasta. Prin PUZ aprobat prin HCL 168/2024 s-a propus un profil de 15m pentru această arteră, ce leagă Splaiul Sofocle (CF 427976) de str. Rudolf Otto de pe platforma industrială Freidorf.

Conform PUD Parc Industrial Freidorf aprobat prin HCL150/2007 este propusă o dezvoltare a infrastructurii rutiere în zona studiată prin largirea străzii Constantin Silvestri de la SE-ul terenului studiat până la strada Paul Morand, la

un profil cu latimea de 12 m, strada ce face legatura cu platforma industrială Freidorf. In apropiere de aceasta se află si Varianta de Ocolire Timișoara Sud.

Principalele disfuncționalități:

- drumuri subdimensionate, nemodernizate
- lipsa rețele tehnico - edilitare pe teren
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa unei parcelari pe terenul studiat care sa reglementeze modul de construire

Priorități:

- modernizarea infrastructurii stradale si a circulatiilor pietonale
- extinderea rețelelor tehnico – edilitare
- organizarea corespunzatoare a spațiilor verzi
- stabilirea unui regulament de urbanism pentru construirea de funcțiuni industriale
- propunerea unor noi accese
- stabilirea aliniamentelor

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

- Destinația conform certificatului de urbanism nr.1531/19.06.2024 (conform Planului Urbanistic General Timișoara) este de **teren situat în intravilan, în Zona de Urbanizare UTR UEi- Zonă de activități economice cu caracter industrial**. Terenul se afla în proximitatea Canalului Bega si e afectat de zona protejată în baza normelor sanitare (stație de epurare) și de propunerea privind modernizari de trasee/ deschideri de strazi.

- Conform PUG , Caracterul zonei este de „Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate – greenfield. Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și incintele industriale propriu-zise. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului industrial.

- UEi - Zonă de activități economice cu caracter industrial
 - Utilizări admise:
 - Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; sedii / puncte de lucru pentru

microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial; formare profesională; poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

o Înălțimea maximă admisă:

La cornișă Înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

o Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim - 60%

o Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

C.U.T.maxim = 1,4.

o Spații libere și spații plantate:

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). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Solutia propusa prin prezentul P.U.Z. are in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma si dimensiunile terenurilor.

Se propune prin PUZ crearea unei zone verzi cu caracter public nelimitat, in partea estica a terenului, ca zona tampon intre zona industrială si zona de locuinte.

Spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din parcelei nou constituite.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023, la NV terenului este propusa o noua artera de circulatiei paralelă cu Bega, însă prin PUG nu s-a definit un profil pentru aceasta. Prin PUZ aprobat prin HCL 168/2024 s-a propus un profil de 15m pentru această arteră, ce leagă Splaiul Sofocle (CF 427976) de str. Rudolf Otto de pe platforma industrială Freidorf.

Conform PUD Parc Industrial Freidorf aprobat prin HCL150/2007 este propusa o dezvoltare a infrastructurii rutiere in zona studiata prin largirea strazii Constantin Silvestri de la SE-ul terenului studiat pana la strada Paul Morand, la un profil cu latimea de 12 m, strada ce face legatura cu platforma industrială Freidorf. In apropiere de aceasta se află si Varianta de Ocolire Timișoara Sud.

Pentru ca terenul sa respecte prevederile P.U.G.-ul Mun.Timisoara si pentru o buna accesibilitate, se propune prin prezentul P.U.Z. realizarea unui drum cu un profil de 12 m in partea de SV a acestuia.

Dupa elaborarea P.U.Z.-ului se vor ceda domeniului public terenurile aferente drumurilor publice.

Conform anexei nr.2 din cadrul noului Plan Urbanistic General al municipiului Timisoara, se vor asigura:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU.

Se va avea in vedere:

- Asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- Terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
- Interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul ce a initiat elaborarea P.U.Z. se propune construirea unei hale industriale pentru productia de circuite imprimate.

Avand in vedere proximitatea cu zona de locuinte din partea de est, se va crea spre aceasta o zona verde tampon, distincta ca UTR Va-spatii verzi cu caracter public nelimitat in proportie de 5% din suprafata totala a terenului.

Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul P.U.Z. s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impun constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regimul de inaltime si de construire autorizat in zona si cel propus prin PUG. Se propune astfel:

- min. 5 m retragere fata de aliniament str. Constantin Silvestri situata la SE
- minim 5 m retragere fata de aliniament str.propusa la SV
- minim 8 m retragere laterala fata de latura de NV
- minim 12 m retragere posterioara fata de latura de NE.
- un regim de inaltime S+P+1E, inaltime maxima de 18 m.

Pentru cladirile amplasate pe aceeasi parcela: Distanța minimă dintre acestea va fi de doua treimi din înaltimea celei mai înalte, dar minim 6 m. Suprafața terenului studiat va fi zonificata astfel:

- zona alocată construcțiilor
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor supraterane;
- zona verde

BILANT TERITORIAL EXISTENT	Suprafata
Aria construita	0.00 mp (0.00%)
Suprafata spatii verzi neamenajate	8800.00 mp (100.00%)
POT	0.00%
CUT	0.00
SUPRAFATA TEREN	8800.00mp

BILANT TERITORIAL TOTAL	Suprafata
ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL din care min 25% spatii libere si plantate	6468.35 mp (73.50%)
ZONA VERDE distincta- 5% din suprafata totala	440 mp (5 %)
SUPRAFATA CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU DRUMURI SI SPATII VERZI	1891.65 mp (21.50%)
SUPRAFATA TOTALA SPATII VERZI	2057.09 (23.37%)
SUPRAFATA TOTALA TEREN	8800.00mp

BILANT TERITORIAL parcela Ei ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	Suprafata
SUPRAFATA PARCELA	6468.35 mp
SPATII VERDE AMENAJATE-min 25%	1617.09 mp (25 %)
SUPRAFATA CONSTRUIBILA -maxim	3881.01 mp (60%)
SUPRAFATA DRUMURI, ALEI, PARCAJE	970.25 (15%)
POTmaxim	60%
CUTmaxim	1.20
H maxim	18 m
Regim inaltime maxim	S+P+1

*Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi dupa cum se poate observa in plansa -U07-PLAN DE MOBILARE.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse va fi de:
- S+P+1E, înălțime maximă de 18 m.

- Asadar, conform planșelor anexate, procentul de ocupare a terenului este de maxim 60.00% și coeficientul de utilizare al terenului (CUT) este de maxim 1.20.

Spatiile tehnice și cele destinate parcarilor nu intra în calculul Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT).

Înălțimile maxime sunt calculate de la cota ± 0.00 m.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Având în vedere lipsa echiparilor tehnico-edilitare pe parcela studiată, se propune extinderea utilitatilor existente în zona.

Alimentarea cu apă și canalizare

- Extindere rețea apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în **sistem centralizat a mun. Timisoara, rețea aflata pe strada C-tin Silvestri**, la o distanță de cca 200 m față de zona PUZ.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua ce se va extinde, prin intermediul unui camin de apometru propus, complet echipat cu contor cu citire la distanță DN50mm.

S-a propus extinderea rețelei cu conducte din PEHD D.110mm în lungime de 200m. Se vor monta 2 hidranți supraterani DN80 pe extinderea propusă. Branșamentul parcelei la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de branșament PE-HD și robinet de concesie. Diametrul minim al conductelor din teava P.E.H.D. PN 10 utilizat pentru realizarea branșamentelor de apă, va fi de 50-63 mm.

Conductele de apă vor fi pozate subteran pe un pat de nisip, la adâncimea medie de 1 m.

La branșament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă. Apometrele se vor monta în cămine de vizitare amplasate în zona verde de pe domeniul public.

Regimul de funcționare a folosinței de apă va fi 24 ore pe zi, 7 zile pe săptămână, 365 zile pe an.

Stingerea incendiilor din exterior se va realiza de la hidranții exteriori de incendiu amplasați pe domeniul public, cu ajutorul autospecialelor de incendiu din dotarea ISU.

- Extindere rețea canalizare menajeră

Canalizarea menajera se va realiza in sistem centralizat prin racordarea parcelei studiate la **rețeaua existenta de canalizare menajera de pe domeniul public pe str. Constanti Silvestri**.

Reteaua existenta de canalizari menajera se va extinde pana in dreptul parcelei studiate cu conducte din PVC-KG DN250mm in lungime de aproximativ 90m.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului studiat se va realiza 1 racord la canalizarea propusa, cu conducte din PVC-KG D.160mm. Delimitarea dintre racordul de canal si instalatia interioara de canalizare se va face in caminele de racord ce se vor amplasa langa limita de proprietate, max 1 m fata de aceasta. Diametrul minim al tuburilor de P.V.C. tip KG cu mufa utilizate pentru realizarea racordurilor de canal va fi $D = 160\text{mm} \times 3,60\text{mm}$.

Sistemul de canalizare menajera va cuprinde:

- rețeaua de canalizare exterioara si caminele aferente acesteia;
- racordurile de canalizare a instalatiilor de canalizarea interioare, a fiecarei parcelein parte, la canalizarea exterioara;
- caminele de racord la rețeaua de canalizarea exterioara;

Executarea rețelelor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

- Canalizare pluvială

Canalizarea pluvială de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burlane sau prin intermediul receptorilor de terasa, iar prin intermediul unei rețele de canalizare pluviala exterioara va fi dirijată la bazinul de racord canal propus in incinta ce va avea o capacitate de minim 70mc.

Apele pluviale colectate de pe zonele carosabile se vor prelua cu ajutorul caminelor de tip geiger propuse și se vor dirija prin intermediul unei rețele de canalizari pluviala la separatorul de hidrocarburi ce va avea capacitatea de preluare a apelor in caz de ploaie torentiala ($Q=10\text{l/s}$, $Q_{\text{tot}}=50\text{l/s}$ prin by-pass), ce periodic se va igieniza ecologic de catre o firma autorizata.

Dupa tratare, apele pluviale se vor stoca temporar intr-un bazin de retentie cu montaj ingropat avand o capacitate de 70mc (fiind comun atat pentru apele conventional curate cat si pentru cele preluate din zonele carosabile), iar preaplinul se va dirija la raul Bega ce se va amenaja cu o gura de varsare. Pe conducta de preaplin se va amplasa un camin de linistire din beton DN1000.

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 70 \text{ mc}$$

Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termica se va realiza cu unitati de climatizare in zona de birouri si centrale de tratare a aerului. Solutia se va detalia la faza D.T.A.C. - D.T., in baza acordurilor de la detinatorii de utilitati .

Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza racordul de la rețeaua de joasa tensiune de pe strada Constantin Silvestri.

Soluția definitivă se va stabili în baza avizului tehnic de racordare eliberat de distribuitorul de energie electrică.

Instalatii de telecomunicatii

Se va extinde rețeaua de fibra optica pe amplasament pentru realizarea conexiunilor de telecomunicatii si internet.

Gospodarie comunala

Pe amplasament se va amenaja o platforma de colectare a deseurilor. Aceasta va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzuta cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform OMS 119/2014.

Deseurile se vor colecta selectiv si se vor depozita temporar pe amplasament,iar preluarea acestora se va face prin contract cu operatori autorizati.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție:

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua măsuri pentru protejarea factorilor de mediu, conform legislației în vigoare și a regulamentelor locale.

Managementul deșeurilor:

Pentru faza D.T.A.C., se va întocmi planul de eliminare al deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor.

Mod de funcționare:

Hala de productie a circuitelor imprimate este o unitate industrială specializată în proiectarea, producția și testarea circuitelor imprimate, utilizate în industria electronică. Activitatea fabricii se desfășoară într-o hală de producție echipată corespunzător cu utilaje și instalații specifice procesului tehnologic.

Investitia nu intra sub incidenta legii 278/2013. Conform anexei 1 din lege, pct. 2.6., tratarea de suprafață a metalelor sau a materialelor plastice prin procese electrolitice sau chimice în care volumul cuvelor de tratare nu e estimata a fi mai mare de 30 mc.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Mentinerea calitatii mediului între limite acceptabile, cu tendințe de aducere a acestora la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice, a dezvoltării durabile. În acest sens orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă în vederea:

- Controlarea surselor de poluare existente și viitoare;
- Eliminării emisiilor necontrolate;
- Implementării unui sistem de monitorizare a calitatii mediului.

Conform art.9 din OMS 119/2014: Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Se va respecta Art. 10 din OMS 119/2014:

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Si **art. 16 din OMS 119/2014.**

Lucrari si masuri impuse pentru protectia factorilor de mediu :

În vederea asigurării protecției mediului se vor respecta prevederile legale din actele normative în vigoare privind evacuarea apelor uzate, protecția solului, emisia de poluanți, depozitarea și evacuarea gunoierului și zonele de protecție sanitară.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)

După realizarea construcțiilor – se vor face toate demersurile necesare bransării la sistemul de canalizare centralizat conform avizului Aquatim – (în funcție de condițiile tehnice favorabile).

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizare vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH, DTAC, DE) în baza normelor, STAS-urilor în vigoare și a avizelor de la instituțiile specializate ale statului: Aquatim, Agenția pentru Protecția Mediului, Administrația Națională « Apele Române » etc.

Funcțiunea propusă va evita producerea de disconfort în vecinătăți prin zgomote, trepidații, etc. Toate echipamentele mecanice care urmează să fie folosite la amenajarea terenului și construcțiilor, trebuie să respecte standardele în vigoare referitoare la emisiile de zgomot în mediu.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi colectate și direcționate către rețeaua publică de canalizare. Apele uzate provenite din consumul igienico-sanitar se vor încadra, din punct de vedere calitativ, în limitele maxim admise prevăzute de NTPA 002/2002. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă spre sistemul de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Apele folosite în procesele industriale vor fi tratate intern în stații proprii de epurare și apoi deversate în sistemul public de canalizare în limitele maxim admise prevăzute de NTPA 002/2002.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Pe amplasament se va amenaja o platformă de colectare a deșeurilor. Aceasta va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform OMS 119/2014.

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita temporar pe amplasament, iar preluarea acestora se va face prin contract cu operatori autorizați.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz.

Nu este cazul.

Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

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:

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele pieței. Amplasamentul este situat într-o zonă periferică a orașului, înconjurat de terenuri cu funcțiuni industriale. Prin proiect se propune extinderea infrastructurii edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

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

Propunerea PUZ ține cont de PUG-ul Mun. Timisoara aprobat prin HCL 457/2023.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

Prin supralargirea și asflatarea Str.C-tin Silvestri de la SE-ul terenului se dezvoltă mai mult legătura directă cu str.Paul Morand și implicit cu zona industrială situată la vest.

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

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

– asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de minim 25% din totalul suprafeței terenurilor reglementate și o parcelă distinctă de spațiu verde în procent de 5 % spre zona de locuințe care va funcționa ca un tampon între aceste funcțiuni distincte;

- Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002, NTPA-001/2002 privind evacuarea apelor uzate și Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și Ordinul nr. 462 din 1 iulie 1993 (*actualizat*) pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare
 - Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de -SR 10009: 2017 - "Acustică; Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant

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):

PUZ propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea amintim:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.

Depozitarea și eliminarea controlată a deșeurilor periculoase se va realiza prin operatori autorizați.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală, cu condiția respectării tuturor prevederilor din PUZ. În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile până la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

b) natura cumulativă a efectelor

Efectele cumulative reprezintă impacturile asupra mediului rezultate din adunarea mai multor surse sau activități, fie simultane, fie succesive, care nu ar fi semnificative luate individual, dar care în total provoacă un efect de mediu considerabil.

Efectele cumulative sunt:

- o Secundare (nu directe);
- o Sinergice (combinat, amplificându se reciproc);
- o Apare pe termeni scurți, medii și lungi, și pot fi temporare sau permanente

Aspect	Consecințe cumulative	Măsuri pentru protecția mediului
Atmosferă	Acumulare vapori pe termen lung	Ventilație adecvată + monitorizare continuă
Apă/sol	Concentrații metale grele peste limite	Stații de epurare și monitorizare integrată
Sănătate	Expunere repetată la nivel scăzut	Instruire permanentă + respectarea riguroasă a EIP

c) *natura transfrontieră a efectelor*: Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*:

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Se vor utiliza:

Sisteme de ventilare și filtrare a aerului din zonele de proces chimic

- Se instalează hote industriale și camere de ventilație localizate deasupra băilor chimice (etching, placare, stripping).
- Se utilizează filtre pentru reținerea vaporilor acizi
- Ventilația se proiectează pentru presiune negativă în zonele chimice pentru a preveni dispersia vaporilor.

Rezultat: Calitatea aerului la nivelul de lucru este conformă cu normele de sănătate, reducând riscul inhalării substanțelor toxice. Se reduc emisiile în atmosferă.

Sisteme de neutralizare a apelor uzate rezultate din gravare și metalizare

pentru evitarea contaminării solului și apelor naturale prin evacuarea necontrolată de substanțe toxice și metale grele.

- Apele uzate sunt direcționate către o **stație de tratare locală** (internă).
- Se aplică **tratamente chimice în trepte**:
 - o Neutralizare acid-bază

- Precipitare metale (ex: cupru, nichel, staniu)
- Filtrare și sedimentare nămoluri
- Efluentul final este analizat și evacuat doar dacă respectă valorile-limită legale.

Depozitarea și eliminarea controlată a deșeurilor periculoase, prin operatori autorizați

Pentru prevenirea contaminării și incidentelor în timpul manipulării deșeurilor toxice.

- Deșeurile solide și lichide periculoase (ex: nămoluri cu cupru, filtre uzate, soluții expirate) sunt:
 - Etichetate conform codurilor de deșeu (HG 856/2002)
 - Depozitate în containere speciale, etanșe, în spații dedicate
- Se va colabora cu **operatori autorizați de mediu**, care preiau și neutralizează deșeurile conform legislației.

Se vor folosi în mod obligatoriu echipamente de protecție individuală (EIP) asigurate pentru angajații din producție.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

i. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: În conformitate cu Legea 5/2000 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului, secțiunea a III-a – zone protejate" și anexele sale, în zona studiată nu există zone ecologice de interes. În apropierea perimetrului studiat nu se află arii de protecție avifaunistice sau arii speciale de conservare reglementate.

ii. depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu se vor depăși valorile limită.

iii. folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

Pentru investiția propusă prin PUZ s-a realizat un studiu de impact de către SC VEST MEDICAL IMPACT SRL și s-a stabilit o zonă de protecție sanitară de 15 m de la limita de proprietate a obiectivului studiat.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În etapa pentru care se elaborează Planul Urbanistic Zonal, principalele obiective de utilitate publică sunt:

- Sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă;
- Rețeaua centralizată de canalizare;
- Extinderea rețelei electrice de distribuție de joasă tensiune;
- Spații verzi, plantații de aliniament în lungul străzilor care se vor moderniza și a străzii nou propuse;
- Relizarea străzii cu profil de 12 m și a lărgirii și modernizării str.C-tin silvestri de la SE terenului;

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Suprafața de 8800.00 mp este suprafața totală studiată prin P.U.Z. aparținând beneficiarului.

Circulația terenurilor

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor și a circulației acestora s-a efectuat pe planșa U05-PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. Sunt marcate prin hasuri zona verde și terenul destinat modernizării și lărgirii căilor de comunicație (străzi) ce urmează a fi cedat în proprietatea publică de interes local;

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesionari între detinatori.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Prin prezenta documentație se dorește organizarea arhitectural – urbanistică a zonei, transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare. Astfel se vor stabili indicatorii urbanistici și regimul de înălțime maxim, organizarea și sistematizarea terenului, crearea de

accese auto si pietonale la amplasament si in cadrul acestuia, precum și a celorlalte condiții de construire. Funcțiunile propuse se inscriu in caracterul si functiunea generala a zonei si a P.U.G.-ului in vigoare.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelate cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Priorități de intervenție

Masuri pentru obtinerea unei zone unitare si bine structurate:

- tratarea unitara din punct de vedere functional si estetic
- tratarea si rezolvarea corecta a circulatiilor auto si pietonale
- tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile si zonele inconjuratoare
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea ei cu zonele inconjuratoare
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Construcțiile se vor realiza dupa obtinerea unui certificat de urbanism care vor cuprinde reglementarile prezentului P.U.Z..

Sef proiect,
arh. Raciú Sabin

Intocmit,
arh. Ionascu-Alexandru
Adina Diana