

Denumirea proiectului ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE

Amplasament municipiului Timisoara, Calea Urseni FN, judetul Timis
CF 452971, nr. cad. CF 452971
CF 452972, nr. cad. CF 452972
CF 454477, nr. cad. CF 454477

Nr. proiect 69/2023

Beneficiar S.C. Leicester Invest S.R.L. si
Primaria Municipiului Timisoara

Proiectant S.C. ARHITECTIM S.R.L.



Specialist RUR arh. Simina Zbucea



Data elaborarii IANUARIE 2026

Faza de proiectare P.U.Z.

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Extrase C.F.
5. Copie CUI Beneficiar
6. Plan vizat OCPI
7. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

Plan incadrare in localitate/zona		U01
Studiu de cvartal	sc.1:1000	U02
Situatia existenta	sc.1:1000	U03
Reglementari urbanistice propuse	sc.1:1000	U04
Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:1000	U05
Plan mobilare urbana	sc.1:1000	U06
Extras din P.U.G. Timisoara		U07
Volumetrie		U08
Volumetrie		U09

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 69/2023

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE
Amplasament	municipiului Timisoara, Calea Urseni FN, judetul Timis CF 452971, nr. cad. CF 452971 CF 452972, nr. cad. CF 452972 CF 454477, nr. cad. CF 454477
Nr. proiect	69/2023
Beneficiar	S.C. Leicester Invest S.R.L. si Primaria Municipiului Timisoara

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

- **Solicitari ale temei program**

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “Elaborare PUZ- Zona locuinte, servicii si institutii publice”, la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de S pe Calea Urseni si reprezinta terenurile identificate prin CF 452971, nr. cad. CF 452971, CF 452972, nr. cad. CF 452972 si CF 454477, nr. cad. CF 454477.

Pe amplasament, respectiv pe terenul identificat prin CF 454477 aflat in Proprietatea Municipiului Timisoara se afla cateva constructii extratabulare si niste sere nefunctionale, toate in stare avansata de degradare.

Terenurile identificate prin CF 452971, nr. cad. CF 452971, CF 452972, nr. cad. CF 452972 se afla in proprietatea privata a S.C. LEICESTER INVEST S.R.L. si terenul identificat prin CF 454477, nr. cad. CF 454477 se afla in proprietatea privata a municipiului Timisoara.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie ca teren in intravilanul localitatii Timisoara, pe Calea Urseni;
- se afla la limita intravilanului dintre comuna Timisoara si Comuna Giroc;
- conform P.U.G. Timisoara aprobat 2023 – se incadreaza in ULiu – zona de urbanizare -zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- este inconjurat de terenuri reglementate anterior prin documentatii de PUZ in perioada 2015-2017 care au tinut partial cont de reglementarile propuse prin PUG-ul aprobat (PUG in lucru la momentul respectiv).

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- realizarea unei zone de locuinte, servicii si institutii publice;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;

- echiparea cu utilitati.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

- Prin contextul urbanistic zona studiata apartine conform P.U.G. Timisoara in vigoare – aprobat prin HCL 457 din 2023 zonei de urbanizare - zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Zona studiata se afla:

- Pe Calea Urseni;
- La peste 4500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- In vecinatatea zonelor de locuinte colective cu regim mic de inaltime cu functiuni complementare/servicii la parter si a zonelor de locuinte individuale;
- La limita intravilanului cu comuna Giroc.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. CU2025-00276 din 03.11.2025 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. EXTINDERE ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE .

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 457/2023;
- PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PE TERENUL SITUAT PE CALEA URSENI LA NR. 36 locuinte individuale (S)+P+1E+M si locuinte colective cu servicii (S)+P+2E+Er aprobat prin HCL 188 din 07.04.2015;
- PLAN URBANISTIC ZONAL– LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PE TERENUL IDENTIFICAT PRIN CF 435219 – locuinte individuale (S)+P+1E+M si locuinte colective cu servicii (S)+P+2E+Er aprobat prin HCL 221 din 08.05.2015;
- PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PE TERENUL IDENTIFICAT PRIN CF 438684- locuinte individuale (S)+P+1E+M si locuinte colective cu servicii (S)+P+2E+Er aprobat prin HCL 206 din 30.05.2017;
- Alte documentatii de urbanism aprobate in vecintate in UAT Giroc;
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- HG 525/1996

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului P.U.Z. este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topografica realizata pentru zona studiata;
- Studiul geotehnic intocmit la solicitarea beneficiarului
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 457/2023;

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun realizarea unei zone de locuinte colective cu servicii la parter catre calea Urseni, locuinte individuale in partea posterioara si o zona pentru institutii publice. Prin P.U.G. Timisoara aprobat 2023 – se incadreaza in Liu -zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de Sud-Est a Municipiului Timisoara, la S de calea Urseni. In aceasta zona predomina functiunea rezidentiala – colectiva cu servicii la parter si individuala cu regim redus de inaltime.

Imobilele inscrise in CF 452971, nr. cad. CF 452971, CF 452972, nr. cad. CF 452972 si CF 454477, nr. cad. CF 454477, nu se afla in listele monumentelor istorice si/ sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. Imobilele nu sunt situate in zona protejata/ de protectie a siturilor arheologice si nu este afectat de sistematizarea zonei.

Date privind evolutia zonei

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea zonei de locuinte colective cu servicii la parter, a unei zone de locuinte individuale cu maxim 2 ap/parcelsa si a unei zone cu destinatia de institutie publica cu destinatia de educatie (gradinita, cresa, scoala).

In momentul de fata, dat fiind faptul ca terenul este inca neconstruit, respectiv neamenajat, nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, inasa prin schimbarea functiunii actuale a terenului in zona rezidentiala si functiuni complementare se clarifica functiunea majora a zonei si anume cea de locuire.

Potential de dezvoltare

Zona studiata are un potential de dezvoltare foarte ridicat.

Zona este ocupata preponderent de locuinte colective cu un regim redus de inaltime P+2E+Er/M cu servicii la parter existente catre calea Urseni si locuinte individuale sau cu maxim 2 ap. In regim de inaltime P+1E+Er/M in interiorul cvartalului si in partea de N a caii Urseni.

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de locuinte colective mici cu servicii la parter si de locuinte individuale.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare si este identificata prin:

CF 452971, nr. cad. CF 452971 S= 48 271 mp

CF 452972, nr. cad. CF 452972 S= 19 117 mp

CF 454477, nr. cad. CF 454477 S= 5 980 mp

TOTAL S= 73 368 mp.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La Nord-Est – calea Urseni
- La Nord-Vest – strada Iuliu Podipny respectiv de zona de locuinte colective cu servicii la parter (regim maxim de inaltime S+P+2E+Er/M) si locuinte individuale (regim maxim de inaltime S+P+1E+Er/M);
- La Sud-Vest – intravilan UAT Giroc si HCN 68/4 ;

- La Sud-Est – partial zona de locuinte colective cu servicii la parter (regim maxim de inaltime S+P+2E+Er/M) si locuinte individuale (regim maxim de inaltime S+P+1E+Er/M) si terenul identificat prin CF 417586.
- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de Sud-Est a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la Calea Urseni care este adiacenta parcelei studiate. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia. Calea Urseni este o artera importanta ale orasului, avand 1 banda pe sens in prezent, fiind prevazuta prin P.U.G. largirea ei la 2 benzi pe sens in viitor. In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare si se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45^o nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6^o C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.4 CIRCULATIA

Circulatia rutiera in zona este definita de Calea Urseni in partea de nord si de strada Iuliu Podlipny in partea de vest.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiată este aceea de diversitate privind tipologia functiunii, adica de zone de locuinte colective cu servicii la parter, locuinte individuale si servicii.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu funcțiuni complementare.

Pe terenul a carui proprietar este Primaria Municipiului Timisoara a functionat Pepiniera Horticultura – fiind construite doua sere, un grajd, o centrala cu furnal si o cladire P. Acestea sunt in stadii diverse de degradare – unele mai avansate decat altele si nu sunt intabulate. Forma terenului este data de cladirile acestea existente pe teren.

Porta de acces in zona o constituie zona unde a functionat Uzina de apa Urseni – unde in prezent functioneaza Muzeul de APA.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul terenului in studiu si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

În prezent pe parcela studiată există câteva construcții în stare avansată de degradare, însă nu există spații verzi amenajate. Construcțiile existente în prezent în imediată apropiere s-au realizat după anul 2015 și sunt relativ noi.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate este ocupat preponderent de locuințe colective mici cu servicii la parter și locuințe individuale.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă servicii adiacentă la calea Urseni în continuarea zonelor de servicii prevăzute la parterul clădirilor de locuințe colective existente, respectiv subzonă S_Et - activități economice cu caracter terțiar, iar după aceasta este propusă subzonă S_Is - instituții publice și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate ca atare.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată se află pe un teren aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu și de asemenea este lipsită de factori de poluare majori

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei;
- Lipsa unor unități de învățământ pentru preșcolari în zonă;
- Discontinuitatea rețelei stradale și lipsa unor zone de trecere/continuare a drumurilor din Giroc în Timișoara.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

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

Parcela studiată nu este echipată edilitar. Pe calea Urseni și pe strada Podipny sunt trase toate rețelele de utilități.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un echilibru optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție specială nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

Nu este cazul de inundatii: ploi torentiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrarile existente pe cursurile raurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizarii cursurilor de apa si/sau erori umane legate de exploatarea constructiilor hidrotehnice si de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecari de teren, precipitatii atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecari vechi si aparitia alunecarilor noi, eroziunea apelor curgatoare cu actiune permanenta la baza versantilor, actiunea apelor subterane, actiunea înghetului si a dezghetului, actiunea cutremurelor care reactiveaza alunecarile vechi sau declanseaza alunecari primare, sapaturi executate pe versanti sau la baza lor, defrisarea abuziva a plantatiilor si a padurilor, care produce declansarea energiei versantilor.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecari de teren active, reactive sau inactive.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

2.9 PROBLEME PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

Cladirile vor fi amplasate in zone sigure, pe terenuri salubre care asigura:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Amplasarea cladirii destinate locuintelor va asigura insorirea acesteia pe o durata de minim 1, ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, sau vor fi amplasate in incinte imprejmuite si acoperite special dedicate colectarii deseurilor menajere si reciclabile.

Se vor aloca spatii destinate locurilor de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajate si echipate cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

- Nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
- Se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- Se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare. Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiare în capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform documentațiilor aprobate, din analiza datelor existente, a certificatului de urbanism, a temei de proiectare și a consultării furnizorilor de utilități propunerea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare se integrează în zona studiată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 457/2023- zonificarea funcțională clasează parcelele studiate din cadrul PUZ-ului ca fiind zona Liu -zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Folosința actuală a terenurilor studiate: teren intravilan, categoria de folosință: arabil.
Zona de impozitare C.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul existent se află într-un cadru urban construit, neavând o valoare ridicată a cadrului natural.

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare, precum și prin dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unei zone verzi, în continuarea Tve-urilor existente precum și în cadrul subzonei S_Et.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la N de calea Urseni care în prezent are o bandă pe sens, însă prin PUG-ul în vigoare este prevăzută a se amenaja 2 benzi pe sens. Accesul pe zona ce se dorește a se reglementa se face de pe Calea Urseni - strada cu un profil modernizat de 22.00 m.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului cvartal de locuințe se propune:

- realizarea a două străzi paralele cu acces din Calea Urseni cu profil de 16.00 m. Cea de pe limita de N-V va întregi profilul transversal al străzii lului Podipny. Ambele străzi vor facilita legătura rutieră cu Giroc prin traversarea canalului HCN și continuarea străzilor deja existente în comuna Giroc.
- realizarea a două străzi mediane pe direcția E-V cu profil de 16.00 m din care se va face accesul la parcelele de locuințe individuale propuse și va uni două străzi existente.
- O stradă pe direcția E-V cu profil de 12.00 m care delimitează parcela de instituii propusă și care o separă de zona de locuințe individuale.
- Două străzi cu fundatură – cu zona de întoarcere, cu profil de 12.00 m, din care se vor face accesul la câte 6 parcele.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor defini în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizare de Construire.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor

in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire si functiuni complementare;
- asigurarea accesului si a iesirii in zona studata;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare;
- realizarea unei trame stradale coerente si continue;

Funcțiunile propuse in zona studata sunt in concordanta cu preverile P.U.G. Timisoara pentru UTR Liu.

Acestea sunt urmatoarele:

- S_Et – subzona de activitati economice cu caracter tertiar
- S_Is – subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – respectiv unitati de invatamant – scoala, gradinita, cresa, afterschool, camin elevi etc.
- S_Va – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altlor zone verzi precum cele de tip Ve.
- Locuire in locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;
- Circulatii auto, pietonale;

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale, la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca se vor crea premisele dezvoltarii unei zone rezidentiale care pune accent pe calitatea vietii. Astfel, din punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuinte, in timp ce din punct de vedere economic, investitia va asigura dezvoltarea zonei.

REGIMUL DE INALTIME

• Regim de inaltime:

- maxim (2S)+P+2E+Er/M pentru subzona de activitati economice cu caracter tertiar
- maxim (2S)+P+2E+Er/M pentru subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – scoala, gradinita, cresa, afterschool, camin elevi etc.
- maxim (S)+P+1E+Er/M pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim P pentru subzona verde.

• Inaltime maxima:

- H cornisa = 16.00 m, H coama = 19.00 m pentru pentru cladirea/cladirile din subzona S_Et
- H cornisa = 16.00 m, H coama = 19.00 m pentru cladirile din subzona S_Is
- H cornisa = 8.00 m, H coama = 12.00 m pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente
- H cornisa = 5.00 m pentru subzona verde

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniamentul stradal a fost stabilita astfel:

- la minim 4.00 m pentru cladirile in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente – respectiv pastrarea aliniamentului propus prin P.U.Z.-urile invecinate conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”;
- La minim 8.00 m pentru subzona S_Et spre Calea Urseni, respectiv la minim 10.00 m fata de cele doua strazi nou create - conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”;
- La minim 10.00 m pentru subzona S_Is fata de cele trei strazi care o delimiteaza;

- La minim 4.00 m pentru subzona S_Va.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noilor constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei

- modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acord notarial al vecinilor) si izolat, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.
- in cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, acestea se vor retrage fata de limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu jumatate din înaltimea cladirii, masurata la cornișa superioara sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m;
- constructiile nou propuse pentru subzona S_Is vor respecta retragerea de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza si de minimum 20.00 m fata de S_Et.
- constructiile nou propuse pentru subzona S_Ēt vor respecta de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza la E si la V, minimum 10.00 m retragere fata de S_Is.
- cladirile propuse in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente se vor retrage cu minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului sau cu 8.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 27.00 m. In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii, respectand prevederile Codului Civil;
- constructiile nou propuse pentru subzona S_Va vor respecta retragerea de minim 2.00 m fata de limitele laterale si de minim 6.00 m fata de limita posterioara;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat;
- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel puțin 2.00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca înaltimea de 3.00 m la coama.
- Se permite construirea garajelor catre frontul stradal cu respectarea înaltimei maxime de 2.80 m fata de C.T.S.
- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11. Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.
- **Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferenta caselor propuse.
- **Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

Locuintele propuse vor respecta parametrii sanitari prevazuti in OMS 119/2014:

“Articolul 17 (1) Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt: suprafata minima a unei camere=12 mp; suprafata minima a bucatariei=5 mp; înaltimea sub plafon=2.55 m.

(2) Încaperile de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

(3) Iluminatul natural în camere si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

(4) Ventilatia naturala trebuie sa previna vicierea si poluarea aerului interior prin asigurarea urmatorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;– ventilatia naturala în bucatarie, baie si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare;– suprafata partii mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie sa respecte proportia minima de 1/20 din suprafata podelei.

(5) Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

(6) Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor si vibratiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20°C în camerele de locuit, cu diferente în functie de destinatia încăperii: a) baie si W.C. - 22°C; b) camera de zi - 22°C; c) dormitoare - 20°C. (la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)

Articolul 18 (1) Planificarea spatiilor trebuie sa îndeplineasca urmatoarele conditii: - sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor în vârsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, sa fie iluminate suficient; - sa asigure separarea pe functiuni împotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor; - sa izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori; - sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.(2) Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.(3) Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

Articolul 19 (1) Materialele folosite în constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel încât sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.(2) La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii.(3) Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele învecinate din aceeași locuinta, fata de locuintele învecinate si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor învecinate cu alta destinatie decât cea de locuit.”

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte individuale cu maxim 2 apartamente	0.00	0.00	31150	42.46
S_Et - subzona activitati economice cu caracter terțiar	0.00	0.00	10133	13.81
Drumuri, parcare	0.00	0.00	18250	24.87
S_Va – subzona verde	0.00	0.00	3833	5.22
S_Is - Zona Primaria Municipiului Timisoara –subzona institutii si servicii de interes public constituita in cladiri dedicate	0.00	0.00	10002	13.63
Teren arabil – in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara	5980	8.15	0.00	0.00
Teren arabil (proprietar SC Leicester Invest SRL)	67388	91.85	0.00	0.00
Suprafata teren totala	73368	100.00	73368	100.00

Terenul in suprafata de 5 980 mp aflat in proprietatea privata a municipiului Timisoara, teren cu o forma neregulata si fara acces din domeniul public va fi relocat partial si va avea o forma regulata. In acest sens, la final se va realiza un schimb de teren, iar suprafata terenului aflat in Proprietatea Primariei Timisoara va avea o suprafata de 10 002 mp si o forma regulata cu acces din domeniul public pe 3 laturi.

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 35% - zona Liu de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

P.O.T.max. = 50% - pentru subzona S_Et

P.O.T.max. = 50% - pentru subzona S_Is

P.O.T.max = 5% - pentru subzona S_Va

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 0.90 - zona Liu de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

C.U.T. max. = 1.80 - pentru subzona S_Et

C.U.T. max. = 1.80 - pentru subzona S_Is

C.U.T. max = 0.1 - pentru subzona S_Va

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - Situatie propusa:

Se va realiza conform avizelor.

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatie propusa:

Se va realiza conform avizelor.

Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Se va realiza conform avizelor.

Alimentare cu caldura - Situatie propusa

Se va realiza conform avizelor.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.

Se va realiza conform avizelor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criteria pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Completarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.

- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.

- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate;
- Asigurarea echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare functiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;

Propunerea tine cont de P.U.G.-ul minicipiului Timisoara.

c) relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Pana in acest moment zona luata in studiu este zona ce se reglementeaza.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate 73 368 mp.

Spatiul verde total prevazut prin P.U.Z. va fi de min. 3 833 mp, adica min. **5%** din suprafata totala a terenului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiarul terenului, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.). Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Apa:

Alimentarea cu apa:

Debitul de apa potabila solicitat in breviarul de calcul va fi asigurat din reseaua de apa din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara, prin realizarea unui bransament individual de apa potabila la fiecare corp de imobil, in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.

Canalizare ape menajere:

Apele uzate menajere vor fi preluate in sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timisoara, cu respectarea indicatorilor de calitate prevazuti in NTPA 002, dupa realizarea unui racord de canal individual la fiecare imobil, lucrari ce se vor executa in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.

Canalizare ape pluviale:

Apele de ploaie conventional curate provenite de pe acoperisurile/terasele imobilelor, respectiv apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe suprafata carosabila vor fi deversate in reseaua publica de canalizare pluviala prevazuta cu un separator de hidrocarburi urmand ca dupa trecerea prin acesta sa fie stocate într-un bazin de retentie evacuate in reseaua de canalizare menajera prin intermediul unei statii de pompare dotata cu debimetru in caminul de linistire conform documentatiei.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nederijate - nu exista
- surse stationare derijate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei

- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona. Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor).

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare

Gospodaria deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de Sud-Est a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

De asemenea, dezvoltarea propusa se va invecina cu zone de locuinte.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de Sud-Est.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor rezidentiale din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

-retea de alimentare cu apa

-retea de gaze naturale

- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenurile identificate prin CF 452971, nr. cad. CF 452971, CF 452972, nr. cad. CF 452972 se află în proprietatea privată a S.C. LEICESTER INVEST S.R.L. și au o suprafață totală de 67388 mp și terenul identificat prin CF 454477, nr. cad. CF 454477 se află în proprietatea privată a municipiului Timișoara și are o suprafață de 5980 mp.

Circulația terenurilor

Se prevede terenuri care se vor ceda în domeniul public al UAT Timișoara pentru toate lucrările rutiere propuse, care urmăresc realizarea străzilor noi și lărgirea profileului transversal a drumului existent.

De asemenea, se va realiza relocarea și modificarea formei terenului aflat în domeniul privat al UAT Timișoara conform planșei U05 „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.”.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei U05 „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.”.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu se încadrează în planurile de urbanism existente, și în proiectele elaborate anterior și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune:

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 35% - zona Liu de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;

P.O.T.max. = 50% - pentru subzona S_Et

P.O.T.max. = 50% - pentru subzona S_Is

P.O.T.max. = 5% - pentru subzona S_Va

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 0.90 - zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;

C.U.T. max. = 1.80 - pentru subzona S_Et

C.U.T. max. = 1.80 - pentru subzona S_Is

C.U.T.max = 0.1 - pentru subzona S_Va

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERATIUNII PROPUSE ÎN ZONA

Prin funcțiunea propusă și anume zona rezidențială cu funcțiuni complementare se va consolida direcția de reglementare existentă în zona, aceea de locuințe și servicii.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procesele de dezvoltare urbana asigura dezvoltarea economica a zonelor adiacente precum si refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse functiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire si functiuni complementare.

5. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privati

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Toate costurile privind retelele interioare, realizarea acceselor si amenajarea locurilor de parcare vor fi suportate de investitor.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Toate costurile privind dimensionarile de retele si bransamentele vor fi suportate de catre beneficiar.

6.2. Costuri suportate de autoritatile publice locale

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Toate costurile privind amenajarea, realizarea constructiilor si a obiectivelor din subzona S_Uls va fi suportata de catre proprietar, respectiv de catre Primaria Timisoara

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Întocmit,
Arh. Simina Zbucea

