

PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Timisoara, strada Gospodarilor
cf.nr: 446332

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z.- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Amplasament: **CF.nr: 446332, Timisoara, strada Gospodarilor**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

Beneficiar : **S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URSICA ADRIAN DANUT,
URSICA FLORICA**

LISTA DE RESPONSABILITATI

Beneficiar : **S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URSICA ADRIAN DANUT SI URSICA FLORICA**

Proiectant general: **S.C. BALTHASARH S.R.L.**
Specialist R.U.R. Arh. Boltres Cristian

Arh.Nunes Ana-Simona
Arh. Isaiu Ioana

PR. No. 105/2022

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capat
Lista de responsabilitati
Borderou

Certificat de urbanism nr. CU2025-003000 / 10.12.2025

Memoriu de specialitate

B. PIESE DESENATE

CADASTRU

Plan topografic/cadastral actualizat la zi-vizat OCPI

URBANISM

U01 Incadrarea in teritoriu	sc 1:10000/ 1:5000
U02 Studiu de cvartal	sc 1:2000
U03 Situatie existenta	sc 1:1000
U04 Reglementari urbanistice zonificare	sc 1:1000
U05 Proprietate asupra terenurilor	sc 1:1000
U06 Propunere mobilare	sc 1:1000
U07 Posibilitati volumetrice	
U08 Siluete urbane in sectiune	
U09 vederi ansamblu	

Intocmit,

Specialist R.U.R.
Arh. Boltres Cristian

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: **CF.nr: 446332, Timisoara, strada Gospodarilor**
- Beneficiar: **S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URSICA ADRIAN DANUT SI URSICA FLORICA**
- Proiectant general: **S.C. BALTHASARH S.R.L.**
F.Mercy, nr7,Timisoara, 300085
- Nr proiect: **105/2022**
- Data elaborarii **septembrie 2026**

1.2 Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei program

In vederea realizarii obiectivului "Locuinte colective si functiuni complementare" s-a intocmit prezenta documentatie pentru Planul Urbanistic Zonal al terenului situat in Timisoara, strada Gospodarilor, CF nr. 446332, nr. CAD 446332.

Tinand cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale si judetene, planul urbanistic zonal urmareste analizarea si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona.

Prin proiect se stabilesc conditiile pentru:

- Mobilarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare si a temei program
- Reglementarea amplasamentului
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de edificare a constructiilor si amenajarilor propuse
- Rezolvarea lucrarilor tehnico-edilitare si rutiere, pentru a intocmi o infrastructura adecvata
- Propunerea unei amenajari a teritoriului in relatie cu cadrul natural si tesutul contruit existent
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Amplasamentul se afla in zona de sud a municipiului Timisoara, in intravilalul acestuia, in proximitatea granitei cu localitatea Giroc. Conform PUG aprobat cu HCL 457/2023: parțial UTR RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă

arterelor principale de trafic și parțial UTR ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Teren situat în zona III de referință // Aerodrom Cioca, respectiv zona IV de referință Aeroport Traian Vuia.

Conform RLU aferent PUG pentru UTR RrM3:

Caracterul propus: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier; organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise; Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă;

Cap. A Condiționări primare: Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent; Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban; pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă; orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului; pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

Utilizare funcțională: conform RLU aferent PUG pentru UTR RrM3, Cap. B.

Utilizari admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc., Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Conform RLU aferent PUG pentru UTR ULiu:

Conform cap. A Caracterul zonei – Caracterul propus: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzonă: ULiu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Art. 1 Condiționări primare: În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea/ schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în P.U.G., pentru a se evita dispersia urbană. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Certificatele de urbanism eliberate de Primaria Municipiului Timisoara confirma intentiile de dezvoltare a unei astfel de zone de locuinte cu functiuni complementare.

1.3 Surse documentare

- Documentatii urbanistice:
 - Reglementarea tehnica – ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2002;
 - Plan Urbanistic General Timisoara aprobat cu HCL 457/2023;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL 457/2023;
 - Planul de actiuni pentru un oras verde, aprobat prin HCL 236/2024;
 - P.U.Z."EXTINDERE HALA EXISTENTA PENTRU DEPOZITARE" aprobat prin HCL NR.22/2014 DE PMT;
 - P.U.D. aprobat prin HCL 276/29.06.2010 DE PMT;
 - P.U.D. aprobat prin H.C.L. 497/2007 DE PMT;
 - P.U.Z. LOCUINTE SI SERVICII AVIZAT CJT, GIROC, TIMIS;
 - P.U.Z. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCT. COMPLEMENTARE AVIZAT CJT 97/2007, GIROC, TIMIS,A28;
 - P.U.Z. LOCUINTE SI SERVICII AVIZAT CJT, GIROC, TIMIS,A28;
 - P.U.Z. LOCUINTE SI SERVICII AVIZAT CJT, GIROC, TIMIS,A28/1;
- Lista studiilor de fundamentare, documentatii, avize intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este completata cu:

- Plan topografic
- Date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura
- Cadru legislativ
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgență 79/2021);
 - Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul1378/2018;
 - Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, RLU aferent PUZ, HG nr. 525/1996, OMS nr. 119/2014, HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, HCL nr. 140/2011 modificată prin HCL nr. 218/2020 Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei:

Terenul, supus planului urbanistic zonal, se afla in zona de Sud a municipiului Timisoara cu acces de pe strada Gospodarilor. Aceasta strada reprezinta si granita intre municipiul Timisoara si localitatea Giroc. Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Timisoara.

Conform PUG-ului aprobat prin HCL 457/2023, terenul se alfa in 2 zone : parțial UTR RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic și parțial UTR ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Teren situat în zona III de referință // Aerodrom Cioca, respectiv zona IV de referință Aeroport Traian Vuia.

Zona este intr-un proces continuu de dezvoltare, existand mai multe documentatii de urbanism in lucru. Caracterul zonei este definit prin aparitia cladirilor de locuinte colective cu regim redus, dar si cu regim de inaltime ridicat P+8 avizate prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. 497/2007 DE PMT.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:

S-a urmarit stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu avand in vedere propunerile de amenajare complexa a zonei studiate. Vecinatatile sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale si colective, servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.

- Potential de dezvoltare:

Tinand cont de proximitatea imediata a unor importante zone de locuinte si functiuni complementare, potentialul de dezvoltare al zonei va fi sporit. Prezenta documentatie isi propune continuarea procesului inceput de reconversie si refunctionalizare a zonei prin crearea unui cvartal de locuinte colective cu functiuni complementare, **propunand un regim redus de inaltime si cu un procentaj mic de ocupare a terenului.**

2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei in intravilanul localitatii:

Zona studiata este formata din parcela identificata prin CF 446332, suprafata de 3818mp, proprietar S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URSICA ADRIAN DANUT casatorit cu URSICA FLORICA(bun comun). Parcela este lipsita de constructii.

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Timisoara si este bordat astfel:

Nord: Locuinta individuala nr. Cad 412513, Locuinta individuala nr. Cad 43277, teren proprietate privata fara constructii, Locuinta individuala nr. Cad 428079.

Est: Strada Gospodarilor

Sud: Locuinte cuplate nr. Topo 3453/1

Vest: Locuinta individuala nr. Topo 3451/1, Locuinta individuala nr. Topo 3452/1

- Relationarea zonei cu localitatea:

Zona este deservita in principal de locuinte individuale, locuinte colective si servicii. S-au urmarit stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu avand in vedere propunerile de amenajare complexa a zonei studiate.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică. Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasa Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioara a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4 Fondul Construit

Parcela identificata prin CF 446332 si nr. CAD 446332 are o suprafata de 3818mp si este libera de constructii.

In cadrul zonei studiate, fondul construit existent este alcatuit din:

- Locuinte unifamiliale
- Locuinte cuplate
- Locuinte colective
- Servicii
- Parcari

In prezent, zona studiata este definita de un caracter de zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii. Terenul propus se afla in categoria curti constructii cu suprafata de 2408mp si arabil cu suprafata de 1410mp conform CF 446332. In momentul de fata, amplasamentul este lipsit de constructii.

2.5 Circulatia

Situl studiat este deservit de infrastructura rutiera si are acces din strada Gospodarilor. Paralel strazii Gospodarilor este Calea Martirilor 1989, cele doua strazi relationand prin strada Elisabeta Rizea la sud si Strada Musicescu Gavril la nord, impreuna delimitand cvartalul studiat. Strada Gospodarilor este asfaltata, dar nu are inca profilul construit.

2.6 Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbanism nr.CU2025-003000 / 10.12.2025 , emis de Primaria Municipiului Timisoara, mentioneaza la Regimul Juridic ca terenul este un teren intravilan, fara sarcini conform CF, nefiind inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. La Regimul Economic este mentionata zona de impozitare C, cu folosinta actuala teren intravilan impremuit, categoria de folosinta curti constructii $S=2408\text{mp}$ si arabil $S=1410\text{mp}$.

Destinatia conform PUG-ului aprobat prin HCL 457/2023, terenul se alfa in 2 zone : parțial UTR RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic și parțial UTR ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban. Teren situat în zona III de referință // Aerodrom Cioca, respectiv zona IV de referință Aeroport Traian Vuia.

Amplasamentul studiat cuprinde parcela identificata prin:

- C.F. nr. 446332 Timisoara, strada Gospodarilor
- Nr. Cad: 446332
- Categorie de folosinta:curti constructii $S=2408\text{mp}$, si arabil $S=1410\text{mp}$
- $S=3818\text{mp}$

- Proprietar: S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., URSICA ADRIAN DANUT casatorit cu URSICA FLORICA(bun comun)

2.7 Echipare edilitara

In prezent zona este deservita de urmatoarele utilitati publice:

- Alimentarea cu apa
- Alimentarea cu energie electrica
- Telefonizare si telecomunicatii
- Retea de televiziune in cablu
- Canalizarea

2.8 Probleme de mediu

- Relatia cadru natural-cadrul construit

Pe amplasament nu exista vegetatie valoroasa care sa necesite masuri specifice la faza PUZ. In consecinta, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

In prezent, zona este dotata cu canalizare centralizata si cu retea de distributie a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele pluviale.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

- Evidentierea potentialului balnear turistic

Nu este cazul.

2.9 Optiuni ale populatiei

Ca autoritate locala, Primaria Municipiului Timisoara, are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu.

Accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii este facilitat de Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

Consultarea populatiei in diferite faze de elaborare si dezbatere publica se realizeaza prin anunturi publice.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei de locuire si servicii adaptata la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe
- asigurarea necesarului de spatii verzi

- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Au fost luate in vedere urmatoarele principii la elaborarea reglementarilor urbanistice:

- Functiuni: **locuinte colective si functiuni complementare**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=30%**
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=0.7**
- Regim de inaltime: **S+P+1E, si P+Etaj Restrass**
- H_{maxim} cornisa: 8 m
- Spatii verzi: **50% = 1909mp** (conform Planul de actiuni pentru un oras verde, aprobat prin HCL 236/2024)
- Numarul de unitati de locuit: **24** apartamente
- Numarul de spatii cu alta destinatie: **1**, ~80mp construiti
- Numarul minim necesar de locuri de parcare este: **29 de locuri de parcare** (propuse **total 30locuri** : 28 parcaje la subsol si 2 locuri la sol)
- Retragera propusa 4,5m fata de limita de sud a parcelei, cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirilor.
- Retragera de 6,5m fata de limita din estul parcelei, adica fata de strada Gospodarilor reprezentand alinimentul dat de constructiile vecine
- Retragera de minim 11m fata de limita Nordica a parcelei, atat pentru insorire cat si pentru a integra locurile de parcare de pe sit, fiind pozitionate prin parcare laterala, doua sensuri de mers de 5,5m, o fasie verde si trotuar.In plus, se propune o fasie de vegetatie verde spre limita de proprietate nordica, pentru a umbri zona de parcare si pentru a reduce zgomotul/noxele rezultate.
- Retragera de minim 8m fata de punctele 3,4m - limita de vest si peste 20m pentru punctele 5,6m - din limita de vest a parcelei, cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirilor.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: amplasamentul este compus din 2 terenuri alipite: unul este încadrat în UTR RrM3, iar unul este încadrat în ULiu.

Conform RLU aferent PUG pentru UTR RrM3:

Caracterul propus: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier; organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise; Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă;

Cap. A Condiționări primare: Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent; Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban; pentru fondul construit

existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă; orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului; pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

Utilizare funcțională: conform RLU aferent PUG pentru UTR RrM3, Cap. B.

Utilizari admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc., Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Înălțime maximă admisă: Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m; Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+8+1R. Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m, (1-1-5S)+P+9+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m. Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

POT maxim:

Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%.

CUT maxim:

Pentru parcelele comune C.U.T. maxim = 2,8

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% 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. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Conform RLU aferent PUG pentru UTR ULiu:

Conform cap. A Caracterul zonei – Caracterul propus: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri –

izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzonă: ULiu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Art. 1 Condiționări primare: În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea/ schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în P.U.G., pentru a se evita dispersia urbană. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (parter+ etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

Pentru utilizările admise - 35%,

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Pentru utilizările admise - 0,9,

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq$ 1,40 m)..

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% 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.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pe situl propus nu exista elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul pe parcela se face de pe strada Gospodarilor. Nu se intervine la profilul strazii. Se va realiza accesul si se va construi o alveola pentru stalpul de tensiune existent , pentru a putea intra si iesi de pe parcela cu masina fara probleme.

Accesul la parcare din subsol se face de pe parcela, subsolul fiind sub corpul B + locul de joaca + corpul C.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

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

Asigurarea accesului pietonal , velo si carosabil pe parcela este asigurat. Prin PUz se propune 50 % spatii verzi, iar conform Planul de actiuni pentru un oras verde, aprobat prin HCL 236/2024 sunt necesare 50%. In plus, se propune pe limita de proprietate Nordica, in zona accesului auto pe parcela o perdea de vegetatie pentru umbrirea masinilor, si a minimiza supraincalzirea generata de acestea.

Asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare;

Regim de inaltime redus conform PUG admis si cel in curs de avizare. Regimul de inaltime a fost stabilit si in functie de regulile de insorire, si orientare.

Funciunea propusa pentru zona studiata este de "Locuinte colective si functiuni complementare". Suprafata amplasamentului va fi zonificata astfel:

- Zona verde si de recreere plus loc de joaca pentru copii
- Zona alocata constructiilor-Locuinte si functiuni complementare
- Zona alocata circulatiilor auto, pietonale si parcajelor.
-

Bilant territorial:

	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	SUPRAFATA	PROCENTAJ	SUPRAFATA	PROCENTAJ
S. TERENULUI	3818mp	100%	3818 mp	100%
S. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			1160 mp	Max 30%
S. SPATII VERZI			1909 mp	Max 50%
S. PARCAJE, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE			749 mp	Max 20%
P.O.T.			Max 30 %	
C.U.T.			Max 0.7	
REGIM DE INALTIME			S+P+1E/P+1ER	
INALTIME MAXIMAcornisa			8 m	

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Dezvoltarea echiparii edilitare pe amplasamentul propus se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

- Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa ce va asigura apa potabila pentru constructiile propuse se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa a municipiului Timisoara (existent si administrat de S.C. AQUATIM S.A.). Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii.

- Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara(existent si administrat de SC AQUATIM S.A.A.) Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in intravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

- Canalizarea pluviala

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate. Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie. Pe rețeaua de canalizare pluvială se vor monta cămine de vizitare la intersecții, la schimbare de direcție și în aliniament la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și sub presiune.

3.7 Protectia mediului

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului(conform hotararii 1076 din 08/07/2004)

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire la:

- Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare , fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor: Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane sustenabile.
- Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusive pe cele care se integreaza sau care deriva din ele: Planul urbanistic de zona va fi inclus in urmatoarele planuri existente
 - ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2002, respectiv legea 169 din 05 august 2026, ORDIN nr. 1.022 din 28 august 2026
 - H.G. HCL 457/2023 privind Regulamentul General de Urbanism- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.
- Relevanta planului sau a programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile: 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 pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu. 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.

- Problemele de mediu relevante pentru plan sau program: Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă. Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nuse pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante. Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87. Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor; Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986
- Relevanța planului sau a programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor) - nu este cazul

3.7.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la:

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)

3.7.2.b. Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

3.7.2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

3.7.2.d. Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

3.7.2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

3.7.2.f. Nu e cazul.

3.7.2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale

3.7.2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

3.7.2.f.iii - nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare propus al terenului studiat cu construcții P.O.T. este 30%, rămân în zonă platforme, parcaje, circulații auto și pietonale (20%) și spații verzi amenajate (50%)

3.7.2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional. Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8 Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor-Teren proprietate privata (CFnr. 446332) S=3818mp.

3.9 Sanatatea populatiei

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

Nord – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 4,36m (locuinta individuala P+1E)

Sud – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 20cm (anexa locuinte cuplate P+1E+M)

Vest – cea mai apropiată construcție se află la 19,97m (locuinta individuala P+1E)

Est – cea mai apropiată construcție se află la 14,67m (locuinta individuala P+M)

▪ Norme de igiena referitoare la zonele de locuit:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.
- La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.
- Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.
- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.
- Platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere, spații joacă, parcaje:
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul propunerii se vor amenaja un număr de maxim 30 locuri de parcare, amplasate în cea mai mare parte în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.
- Respectarea gradului de însorire:
- Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.
 - locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)
 - Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
 - Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord
 - Zone cu protecție sanitară
 - Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.
 - Circuite functionale si parametric sanitari+
 - Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătărilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,55m liber.
 - Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber -uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
 - Spații cu alta destinație sunt propuse în număr de 1 la parterul clădirii din corpul A, amplasat spre stradă
 - se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.
- Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:
- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

- În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:
- - Alimentarea cu gaz

- - Alimentarea cu apă
- - Canalizarea
- - Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu apă

- Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).
- Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Canalizarea menajeră

- Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

- Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.
- Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR SOCIALE SI ECONOMICE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere a Masterplanului pentru Timisoara, solutia propusa atinge urmatoarele prevederi ale acestuia: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban și Politica 6: Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, Porgram 1: Cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale si Program 3: Zone rezidentiale coerente obtinute prin urbanizare si reconversie. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat.

Solutia propusa urmareste realizarea unei varietati de spatii verzi la nivelul parcelei, aspect ce duce la cresterea calitatii locuirii si a spatiului urban creat in jurul cladirilor. Amplasamentul va avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori. Implementarea solutiei contribuie la dezvoltarea economica directa a zonei, la imbunatatirea fondului construit a infrastructurii rutiere si a calitatii vietii, prin marirea numarului de locuinte in zona a spatiilor verzi si prin multiplicarea capacitatii de a oferi servicii.

5. CATEGORIILE DE COSTURI

5.1 Costuri suportate de investitorii private

In sarcina beneficiarilor cad costurile pentru:

- Documentatia necesara proiectarii solutiei propuse spre implementare
- Avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare
- Bransamentele edilitare
- Amenajarea parcajelor, circulatiei autor si pietonale exclusive pe parcela detinuta
- Amenajarea zonelor verzi
- Realizarea accesului auto de pe strada Gospodarilor

5.2 Costuri in sarcina autoritatii publice locale

Autoritatea publica locala are in sarcina administrarea si intretinerea elementelor de constructii si instalatii aflate in proprietatea acesteia. Autoritatea publica locala nu va fi solicitata sa contribuie financiar la aceasta investitie.

6. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-ului se continuă dezvoltarea urbanistică prin corelarea directă a prezentei documentații cu documentațiile urbanistice aprobate în zonă. Potentialul urbanistic de dezvoltare a zonei rezidențiale este de tip colectiv și funcțiuni complementare, și este în concordanță cu reglementările urbanistice ale zonei, prevederile urbanistice din P.U.G., tendințele de dezvoltare urbană ale zonei, necesitățile actuale ale pieței imobiliare si legislația în vigoare.



Intocmit,
 Arh. Nunes Ana-Simona,
 Arh.stag. Isaiu Ioana
 Specialist R.U.R.Arh. Boltres Cristian