

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
"Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă"
- Amplasament: **Extravilan Timișoara, zona centură**
C.F. nr. 419151, C.F. nr. 419152, C.F. nr. 419153, C.F. nr. 419154
- Beneficiar: **DEDEMAN S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Aprilie 2019**
- Faza de proiectare: **Studiu de oportunitate**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în extravilanul Municipiului Timișoara, în proximitatea intersecției Căii Aradului cu Centura Timișoara, identificate prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, în scopul realizării unei zone de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este de terenuri de categorie de folosință arabil – pășuni, fânețe, situate în extravilanul municipiului – sau terenuri cu destinație industrială – hale producție nepoluantă, birouri și servicii conexe situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus al zonei este de funcțiuni mixte – comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenurile sunt situate în extravilan.

Zonele învecinate au fost reglementate urbanistic astfel:

La **NORD**:

Limita nordică a terenurilor este constituită din parcelele:

- parcela identificată prin C.F. nr. 442587, pe care este construită hala de producție și birouri Mahle
- HCn 329
- terenuri agricole

La **SUD**:

Limita sudică a terenurilor este formată de drumul de exploatare De335.

La **EST**:

Limita estică a terenurilor este constituită din parcelele:

- parcela identificată prin C.F. nr. 437764 (Statul Român – teren pentru drum)

La **VEST**:

Limita vestică a terenurilor este constituită din parcele terenuri agricole.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 1040/29.03.2019 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: zonă cu caracter nedefinit, terenuri situate în extravilan, lângă canal desecare.

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

La est față de parcelele studiate se află girația de la intersecția centurii orașului cu Calea Aradului. De o parte și de alta a celor două artere de circulație sunt prevăzute drumuri colectoare destinate deservirii parcelelor cu funcțiuni predominante industrie, depozitare și servicii. Bifurcația spre Arad – Sînanței traversează terenurile studiate. În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism aprobate:

- **HCL 170/2004** – PUZ "Spații comerciale și de depozitare"- Zona Calea Aradului km. 6 + 500
- **HCL 191/2004** - PUZ "Spații comerciale și de depozitare", Calea Aradului - DN69
 - POT max 70%
 - CUT max 1,00
- **HCL 115/2006** – PUZ "Zonă servicii și depozitare", Calea Aradului – DN69 km7+200
 - POT max 55%
 - CUT max 1,80
 - Regim de înălțime max P+2E+M
- **HCL 184/2007** - PUZ "Zonă pentru comerț, servicii și depozitare", Calea Aradului - DN69, km. 6, dreapta
 - POTmax 55%
 - CUTmax 2,00
 - Regim de înălțime max P+6E
- **HCL 291/2007** - PUD "Hală de producție garnituri cauciuc", Calea Aradului - DN69
 - POTmax 55%
 - CUTmax 1,80
 - Regim de înălțime max P+2E+M
- **HCL 311/2007** - PUZ "Zonă producție și depozitare", Calea Aradului - DN69, km. 7 +800, dreapta
 - POTmax 55%
 - CUTmax 1,80
 - Regim de înălțime max P+2E+Ep
- **HCL 322/2007** - PUZ "Spații de depozitare, servicii și comerț", Calea Aradului - DN69, km. 6 +500, dreapta
 - POTmax 55%
 - CUTmax 2,00
 - Regim de înălțime max P – depozite și hale, P+2E – corpuri administrative

Pe zona reglementată prin acest PUZ există o nouă documentație de urbanism în desfășurare, având avizul de oportunitate nr. 37/26.10.2017.

Pr. nr. 252/DDM/19

- **HCL 215/2010** – PUZ "Zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii", Calea Aradului DN69 Km7
 - POTmax 55%
 - CUTmax 2,00
 - Regim de înălțime max P+3E - spațiile comerciale, P+7E – spații de birouri
- **HCL 368/2010** – PUZ "Industrie nepoluantă și funcțiuni complementare în extinderea fabricii existente", Calea Torontalului DN 6, km. 6
 - POTmax 60%
 - CUTmax 2,40
 - Regim de înălțime max P+3E
- **HCL 241/2013** – PUZ "Zona industrială cu caracter nepoluant, activități economico-comerciale, depozitare și prestări servicii", Calea Aradului - Zona de Nord
 - POTmax 55%
 - CUTmax 2,00
 - Regim de înălțime max P+2E
- **HCL 436/2014** - PUZ "Dezvoltare zonă servicii și depozitare", Calea Aradului - DN69
 - POTmax 55%
 - CUTmax 1,00
 - Regim de înălțime max P+4E
- **HCL 502/2015** - PUZ "Extindere hală de producție/depozitare și anexe aferente", Calea Aradului DN69 km. 6+625 stg.
 - POTmax 60%
 - CUTmax 1,00
 - Regim de înălțime max P+2E
- **HCL 506/2017** – PUZ "Dezvoltare zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi", Calea Aradului - DN69
 - POTmax 60%
 - CUTmax 1,20
 - Regim de înălțime max (1-2S)+P+4E+Er
- **HCL 460/2018** – PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii", Calea Torontalului DN6
 - POTmax 60%
 - CUTmax 1,20
 - Regim de înălțime max (1-2S)+P+4E
- **HCL 641/2018** – PUZ "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice", Calea Torontalului DN6, km. 563+750 dreapta
 - POTmax 60%
 - CUTmax 1,20
 - Regim de înălțime max (S)+P+4E+Er

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în extravilan, cu acces din Calea Aradului, DN69.

Pentru zona Căii Aradului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au definit caracterul zonei spre arterele majore: industrie, depozitare și servicii. O parte din documentații au fost concretizate prin construcții aflate în diferite stadii de execuție, în timp ce în restul zonelor a rămas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În vecinătatea căilor majore de circulație din zonă (Calea Aradului, Calea Torontalului) au fost elaborate proiecte de urbanism cu funcțiuni industriale, depozitare și servicii. În timp ce nucleele principale generate se află în zona intersecțiilor arterelor majore, restul investițiilor sunt izolate.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt situate în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în extravilan, fiind accesate prin De335. Terenul vecin identificat prin C.F. 442587, aflat la nord față de parcelele studiate (halele Mahle) se află în intravilanul localității Timișoara.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din extravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nord-vestică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Aradului (în Est) și Calea Torontalului (în Vest), la nord de cursul Beregsăului.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Aradului, în timp ce propunerile pentru drumurile colectoare de o parte și de alta a centurii și a Căii Aradului constituie factori facilitanți pentru traficul viitor al zonei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Pe limita sudică a terenului în studiu (C.F. 419153), se află un capăt al canalului Hcn326. Limita nord-vestică a parcelelor este bordată de canalul Hcn308, iar limita nord-estică de canalul Hcn329 al cărui traseu separă parcelele studiate identificate prin C.F. nr. 419153, C.F. nr. 413154, respectiv C.F. nr. 419151.

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în extravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenurile au o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, terenurile sunt libere de construcții.

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat pe partea stângă a drumului DN69, fiind delimitat la nord de zone construite – halele Mahle (PUZ-uri aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local Timișoara) cu funcțiuni de servicii și depozitare, la est de o parcelă de teren pe care se află o gospodărie, iar la vest de teren arabil.

Zona este deservită rutier în prezent de drumul de exploatare De335, drum de pământ, ce se conectează la Calea Aradului aproximativ în dreptul km6+200.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme

Centura orașului, aflată în faza de proiect, traversează pe direcția E-V terenurile studiate. Bretelele laterale colectoare ale centurii și ale DN69 vor funcționa pentru deservirea rutieră a zonei.

Conform PUG Timișoara - în lucru (revizia 3) se propune realizarea unui drum ce va face legătura între sensul giratoriu de pe DN6 cu intersecția centurii cu DN69, prin dezvoltarea drumului de exploatare De335 la un profil transversal de 20m, o porțiune din acesta fiind deja aprobată prin documentații de urbanism anterioare (PUZ Flextronics, PUZ Coca Cola).

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat cuprinde parcelele identificate prin:

1. C.F. nr. 419151 Extravilan, jud. Timiș

Nr. Cad.: 419151

S= 5.400 mp

Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464

Fără înscrieri privitoare la sarcini

- Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasă
Categorie folosință: arabil
- 2. C.F. nr. 419152** Extravilan, jud. Timiș
Nr. Cad.: 419152
S= 17.300 mp
Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Categorie folosință: arabil
- 3. C.F. nr. 419153** Extravilan, jud. Timiș
Nr. Cad.: 419153
S= 334.500 mp
Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasă
Categorie folosință: arabil
- 4. C.F. nr. 419154** Extravilan, jud. Timiș
Nr. Cad.: 419154
S= 4.500 mp
Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Categorie folosință: arabil

Inițiatorul documentației este proprietarul, Dedeman S.R.L.

Fiind un teren extravilan, neurbanizat, cu statut de teren arabil, zona este momentan utilizată în scopuri agricole.

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt unități industriale, servicii și birouri (Mahle, Somaco, Del Bono, Argomm, Flextronics, Coca Cola).

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile studiate sunt libere de construcții.

La nord, în imediata vecinătate a terenurilor, este construită hala cu destinație de producție, servicii și depozitare, aparținând companiei Mahle.

La est, cu front la Calea Aradului DN69, există o zonă construită, gospodărie.

Spre vest, teritoriul este neocupat, având în prezent caracter agricol.

La sud, cel mai apropiat fond construit se află la o distanță de aproximativ 350m, o hală cu destinație de industrie nepoluantă și servicii, aparținând companiei Coca-Cola.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

Calea Aradului asigură majoritatea dotărilor de servicii, așezate de-a lungul căii Aradului. Documentațiile de urbanism aprobate, cât și cele în lucru, propun funcțiuni industriale, servicii, depozitare și birouri.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenurile studiate, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea fiind în prezent terenuri cu caracter agricol.

Pentru ansamblurile industriale sau de depozitare propuse sau edificate în baza documentațiilor de urbanism aprobate, s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din suprafața urbanizată, conform HG525/1996, anexa 6, pct. 6.9.

2.6. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în extravilan.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltări coerente de zone industriale cu funcțiuni de producție nepoluantă, depozitare și servicii, este în continuă creștere.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

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

Parcelele studiate sunt afectate de dezvoltarea centurii de nord a orașului Timișoara, care traversează pe direcția est-vest terenul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.7. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii industrie, depozitare, birouri și servicii. Funcțiunile și activitățile propuse vor avea un caracter nepoluant.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 6m față de limita parcelelor rezultate;
- Limită de implantare 53,5m față de axul centurii propuse;
- realizarea accesului pe latura vestică a parcelei, din breteaua colectoare propusă;

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, terenul de față este situat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit.

3.3. Prevederi ale P.U.G. etapa 3 în lucru

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip retail, cash&carry, showroom, comerț de tip big box.

Prevederile PUG au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu prin propunerea de noi prospecte stradale, adiacente arterelor de circulație existente în zonă. Acest lucru va determina o circulație fluidizată la nivelul zonelor industriale.

3.4. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 4 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de hale cu funcțiuni mixte - comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă.

3.5. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate, utilizate în scop agricol. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

3.6. Modernizarea circulației

Pentru deservirea obiectivului este necesară amenajarea drumului ce conectează girația de la intersecția DN69 cu centura orașului cu DN6 (Calea Torontalului), în prezent drum agricol De335. Această legătură prezintă un interes sporit, atât pentru dezvoltarea zonelor industriale din vecinătate, cât și prin noul Plan Urbanistic General al orașului, aflat în lucru. Traseul este inclus în propunerile de artere noi de circulație în noul PUG, în planșa cu traficul la nivel de oraș.

3.7. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

3.7.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

Pr. nr. 252/DDM/19

- sistematizarea terenului
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Funcțiuni mixte - comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – hale cu funcțiuni mixte - comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor;
- zona verde.

3.7.2. Indici urbanistici

Comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă

Regim de înălțime maxim

P.O.T. max = 60%

C.U.T. Max = 1,20

Hmax = 18m

3.7.3. Bilanț teritorial - global

	Situație existentă	%	Situație propusă	%
Teren nereglementat	361.700 mp	100	-	-
Zonă comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă, platforme, parcaje	-	-	266.654 mp	73,72
Spații verzi amenajate propuse – 20% din suprafața urbanizată	-	-	66.663 mp	18,43
Căi de circulație rutieră, traseu centură și extindere DE335	-	-	28.383 mp	7,85
TOTAL	361.700 mp	100	361.700 mp	100

3.8. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza de la rețelele existente în zonă.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă.

Canalizarea pluvială

Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi colectate în separatorul de hidrocarburi și vor fi descărcate în bazine de retenție, ulterior pompate în canalele ANIF situate în vecinătatea terenurilor. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor și platformelor, restul apelor de ploaie rămân în teren. Terenul studiat este bordat de un canal de desecare, HCn 329. Acesta își va păstra traseul parțial și va fi deviat pe o porțiune de aproximativ 150m.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.9. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și tuturor categoriilor de trafic motorizat. Suplimentar vor fi amenajate spații cu caracter de zonă verde, în suprafață de 66.663mp.

3.10. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	361.700 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	333.317 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	9.046 mp
Terenuri proprietate privată, afectate de traseul centurii	19.337 mp

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - "Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă", extravilan Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu