

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII ȘI MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL nr. 283/2019**
- Amplasament: **Timișoara, Calea Buziașușui, nr.152  
CF 425358, CF 431832 Timișoara  
CF 434507, CF 434508 Timișoara**
- Beneficiar: **Carpaci Maria, Jabrin Tabrizi Elena,  
SC SPOREA COM SRL  
Municipul Timișoara**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **martie 2020**
- Faza de proiectare: **P.U.Z. - S.O.**

#### 1.2. Obiectul lucrării

##### 1.2.1. Solicitări ale temei program

Scopul Prezentul Studiu de Oportunitate este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la Calea Buziașușui în proximitatea limitei teritoriului administrativ Timișoara – Moșnița Nouă, identificat prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, în vederea realizării unei zone de comerț și servicii.

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;

**Pr. nr. 282/HRB/20**

- 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 analizarea și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice 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 unul mixt cu terenuri de categorie de folosință arabil, interpușe cu terenuri urbanizate prin documentatii de urbanism,

Terenul care face obiectul documentatiei se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, Zona Ciarda, în UTR nr. 71, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru maxim 2 familii propusa.

Conform P.U.G. Nou în curs de avizare - Etapa 3 - prin H.C.L. 428/30.07.2013 terenurile sunt încadrate parțial în UM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și în ULiu - zonă locuințe cu regim redus de înălțime.

În cadrul cvartalului studiat se constată o înnoire a fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuit în regim de înălțime P+1E/ P+2E în general dar și prezența construcțiilor de servicii, depozitări, comerț de-a lungul străzii Calea Buziașului.

Prin documentația de față se propune zonă cu funcțiuni de comerț și servicii prin reglementarea terenurilor și prin modificarea de PUZ aprobat.

### **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.
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare aflate în proximitate
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

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

Zonele învecinate sunt:

La NORD: - zona de servicii și comerț adiacentă Calea Buziașului;

La SUD: - drumul de exploatare De1504/1/12 și

teren urbanizat prin HCL 328/2005;

La EST: - teren în curs de urbanizare, drumul de exploatare De1517 și canal de desecare Hcn1505, cale ferată dezafectată;  
La VEST: - strada Rozmarinului și teren urbanizat prin HCL 537/2006.

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

Certificatul de Urbanism nr. 644 din 25.02.2020 a fost obținut parțial în baza PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 prin care se specifică categoria funcțională: zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare și parțial PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 283/2019 prin care se specifică categoria funcțională: zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban; terenuri afectate de sistematizarea zonei - modernizare de trasee / deschideri de stăzi, de zona de siguranță SNTGN TRANSGAZ și zona de protecție linii cale ferată.

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

În zonă s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. Calea Urseni – Buziașului aprobat prin HCL50/1999, preluat în P.U.G.;
- P.U.Z. "Calea Buziașului Timișoara" (HCLMT 327/2000);
- P.U.D. „Corp Administrativ și depozit S.C. Randler Group S.R.L.”, Calea Buziașului, Timișoara (HCLMTnr.361/2001);
- P.U.D. „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” - Calea Buziașului, Timișoara (HCLMT nr.192/2004);
- P.U.D. „Zonă rezidențială Calea Buziașului - IV” Calea Buziașului, Timișoara (HCLMT nr. 43/2005);  
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M : POT = 40%; CUT = 0,8  
Zona mixtă P+6E+M : POT = 60%; CUT = 1,8 ;
- P.U.Z. "Zonă rezidențială Calea Buziașului-Etapă II", Timișoara (HCLMT 328/2005)  
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M : POT = 40%; CUT = 0,8  
Zona mixtă de locuințe colective și servicii P+2E+M : POT = 60%; CUT = 1,8  
Zona de instituții și servicii: P+3E+M : POT = 80%; CUT = 1,2
- P.U.D. „Construire sediu și spațiu de producție panificație”, Calea Buziașului nr. 122, Timișoara (HCLMT nr.444/2005);
- P.U.D. „Locuințe Calea Buziașului – Urseni, top A1504/1/9/1/a; A1504/1/9/1/b; A1504/1/9/2”, Timișoara (HCLMT nr.537/2006)  
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M : POT = 35 %, CUT = 0,40  
Zona mixtă P+4E+M: POT = 40%, CUT = 1,2

**Pr. nr. 282/HRB/20**

- P.U.D. „Zonă rezidențială – parcela A1504/1/6/1” Calea Buziașului, Timișoara (HCLMTnr. 289/2007)  
Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare 13 parcele pentru locuințe individuale S+P+1E+M, o parcelă pentru o clădire de locuințe colective S+P+2E+M, o parcelă zonă verde.
  - Locuințelor colective: POT = 40%; CUT= 1,5; locuințe individuale: POT = 35%; CUT = 1,2
  
- P.U.Z. “Locuinte si functiuni complementare”, Ciarda Rosie, Timisoara (HCLMT nr. 433/2010)
  - UTR LI zona rezidentiala S+P+2E (max. 2 familii): POTmax = 35%, CUTmax = 1.05, Hc= 9,50m
  - UTR DC1, zona dotari si comert S+P+2E : POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m
  - UTR DC2, zona dotari si comert S+P+2E : POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m
  
- P.U.Z. “Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara (HCLMT nr. 320/2018)
  - - UTR 1 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)
    - SzLi - Subzonă locuire cu max 2 unități/parcelă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 0,9, Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 11m, Hmax. coamă = 15m;
    - SzLCmici - Subzonă locuire colectivă cu max 6 apartamente/parcelă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 1,0, Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
    - SzLC - Subzonă locuire colectivă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 1,3, Regim de înălțime, max. (S)+P+2E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
    - SzSI - Subzonă servicii și instituții publice: P.O.T. = max. 40%, C.U.T. = max. 1,1, Regim de înălțime, max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
    - Spații verzi în UTR 1 = minim 5%
  - - UTR 2 - Zonă depozitare și servicii (10.547 mp): P.O.T. = max. 65%, C.U.T. = max. 2,1, Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er, Hmax. cornișă = 18m, Hmax. coamă = 22m  
Spații verzi în UTR 2 = minim 20%
  
- P.U.Z. "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare" str. Dafinului – Calea Buziașului, Timișoara (HCLMT nr. 321/2018)
  - UTR 1 - Zonă predominant rezidentiala/mixtă, cu regim de înălțime maxim (S) +P+2E+M/Er (M), P.O.T.max. = 40 %, C.U.T.max. = 1,6, Regim de inaltime = (S) +P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m
  - UTR 2 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S) +P+2E / (S)+P+2E+M/Er (Lc),  
SZ1 - Zona de locuinte colective (Lc), P.O.T.max. = 35 %, C.U.T.max. = 1,4, Regim de inaltime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m  
SZ2 - Zona de locuinte semicolective / maxim 6 unitati pe parcela (Lcm), P.O.T.max.=35%, C.U.T.max. = 1,05, Regim de inaltime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50m

**Pr. nr. 282/HRB/20**

SZ3 - Zona de locuinte individuale / max 2 unitați pe parcelă (Li), P.O.T.max. = 35 %, C.U.T.max. = 1,05, Regim de inaltime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

- P.U.Z. "Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban", CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara (HCLMT nr. 283/2019)
  - Pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maxim 2 ap./parcela): Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit, POT maxim = 35%;, CUT maxim = 0,9; Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er; H cornișă max. = 8 m;
  - Pentru zona servicii: Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit, POT maxim = 35%;, CUT maxim = 0,9; Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er; H cornișă max. = 8 m.

#### **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

Terenul studiat este situat în zona de sud-est a municipiului Timișoara, în zona Ciarda, perpendicular pe Calea Buziașului și pe latura de vest a străzii Rozmarinului.

Pentru zona Căii Buziașului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au redefinit caracterul cvartalului în zonă mixtă cu locuințe individuale, locuințe colective mici, servicii, comerț și funcțiuni complementare.

#### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se afla într-un proces accentuat de dezvoltare, prezentând o dualitate funcțională prin zone cu funcțiuni mixte și de locuințe cu caracter urban.

Pe o parte sunt zone dezvoltate în lungul artetei majore cu structură funcțională eterogenă, mixaj între activități de interes general, cu acces public ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități păstrând caracterul de servicii și comerț în vecinătatea Căii Buziașului. Spre mijlocul cvartalului locuințe individuale cu regim redus de înălțime, zonă rezidențială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat, regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

## 2.2 Încadrarea în localitate

### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, fiind accesat prin Calea Buziașului.

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

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei majore, respectiv Calea Buziașului și a străzilor noi propuse prin urbanizare, străzi care necesită a fi asfaltate.

## 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

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

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi 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 multianuală a precipitațiilor: 660 mm/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/mp la 21.06 și 118cal/mp 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 joasă 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, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase

(umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiei părăsire, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

### 2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, terenul este liber de construcții.

Terenul identificat prin CF 431832, urbanizat prin PUZ aprobat cu HCL 283\_2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban" prevedea următoarele reglementări:

- Realizarea unei zone cu funcțiuni de locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maxim 2 apartamente pe parcelă) cu regim de înălțime S+P+1E+M/Er .

- Indici din urbanistici pentru zona de locire și servicii erau:

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

Regim maxim de înălțime este S+P+1E+M/Er.

## **2.4. Circulația**

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

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este perpendicular pe Calea Buziașului. Accesul pe amplasament este asigurat din mai multe direcții cum ar fi pe partea nordică prin Calea Buziașului, pe latura sudică prin drumul de exploatare De1504/1/12 și pe vest strada Rozmarinului.

### 2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluenta 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

Momentan drumurile din zonă sunt în mare parte neasfaltate, zona fiind în plin proces de urbanizare. Trama stradală este definită majoritar prin PUZ-urile deja aprobate sau în curs de aprobare.

În prezent, circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul Căii Buziașului propusă la un prospect stradal de 36m (cu șase benzi de circulație, câte trei pe sens, marginite de zone verzi, pista de ciclisti și circulație pietonală), care actualmente este configurată la două benzi de circulație.

## **2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor**

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din patru parcele:

- C.F. nr. 425358** Intravilan Timisoara  
Nr. Cad.: 425358 (nr. CF vechi 1572 Moșnita Noua)  
(nr cad vechi 1504/1/10  
nr. topografic vechi 527/2/2, 528/2, 529/2, 530/1 531/1/2, 533/1/2)  
S= 37.700mp  
Proprietar: Carpaci Maria  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Imobil neimprejmuit  
Categorie folosință: arabil
- C.F. nr. 431832** Intravilan Timisoara  
Nr. Cad.: 431832  
(nr CF vechi 142062, nr cadastral vechi A15404/1/9/1/b)  
S= 19.000mp din acte și 17.760mp masurat  
Proprietar: Jabri Tabrizi Elena  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Imobil neimprejmuit  
Categorie folosință: arabil
- C.F. nr. 434507** Intravilan Timisoara  
Nr. Cad.: 434507  
S= 8.858mp  
Nr. Cad.: 434507-C1  
Showroom P+1Ep cu sas, Sconstruita la sol = 835mp  
Proprietar: SC SPOREA COM SRL  
Pozitie transcrisa din CF 413151 Timisoara  
Interdicție de instrăinare, grevare, inscriere, dezmembrare, alipire,  
construire, demolare, restructurare, amenajare si construire in  
favoarea BRD GSG SA SUC Resta  
Intabulare drept de ipoteca in favoarea BRD - Groupe Societe  
Generale SA  
Categorie folosință: curti-constructii industriale si edilitare
- C.F. nr. 434508** Intravilan Timisoara  
Nr. Cad.: 434508  
S= 1.323 mp  
Proprietar: Municipiul Timisoara  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Imobil neimprejmuit  
Categorie folosință: teren intravilan pentru drum

Inițiatorul documentației este SC SEDAKO GROUP SRL.



Fiind un teren viran, partial urbanizat, cu statut de teren arabil, zona este momentan neutilizată și este acoperită de vegetație crescută spontan.

#### 2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este parțial liber de construcții. Pe terenul identificat prin CF 43457 există o construcție de tip hală P+1E și platforme betonate, incinta funcționând ca depozit și comerț materiale de construcții.

La nord pe latura cealaltă de Calea Buziașului, terenurile cu nr. cad. 447473, nr. cad. 448263 și nr. cad. 448264 dezvoltat ca zonă de servicii și comerț dealungul arterei de circulație, cu construcții de tip hale și platforme betonate.

La est se află un teren, cu nr. CF 405778, în curs de urbanizare cu caracter mixt de locuințe colective mici (S+P+2E+M/Er) și individuale și servicii, în faza de elaborare PUZ.

La sud și vest, sunt câteva construcții de locuințe unifamiliale pe terenuri reglementate dar în mare parte sunt parcele de teren viran.

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

Prezența arterei de circulație asigură majoritatea dotărilor de servicii, așezate de-a lungul căii Buziașului.

#### 2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea fiind în prezent terenuri virane neurbanizate.

Prin documentatiile de urbanism aprobate în zona, s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20 % spații verzi amenajate din suprafața rezultată în urma procesului de urbanizare.

## **2.6. Echiparea edilitară**

În prezent zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Calea Buziașului.

Terenul este afectat de rețeaua de gaz SNTGN TRANSGAZ, care traversează în direcția de sud-nord parcela. Se va prevedea devierea rețelei de gaz existente de pe teren privat pe cel public.

## **2.7 Probleme de mediu**

### • RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt în prezent, în marea lor majoritate, categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan.

### • EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ  
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE  
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC  
Nu e cazul.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii de comerț și servicii sunt complementare locuirii.

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 dezbateri publică.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Concluzionând, zona studiată este în curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având următoarea categorie funcțională – zonă de locuințe individuale sau colective mici cu funcțiuni complementare și servicii - comerț.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat cu propunerea unui ansamblu de construcții pentru servicii și comerț. Prin prezenta documentație se propune un regim de înălțime P+1E cu construcții de tip hală, copertine și platforme pentru circulație. Motivul care stă la baza propunerii funcționale este de a menține caracterul zonei cu servicii și comerț de-a lungul arterei de circulație Calea Buziașului.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, în zonă pentru locuințe de maxim două familii și funcțiuni complementare.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, terenul studiat se încadrează în UM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și în ULiu - zonă locuințe cu regim redus de înălțime.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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.

### 3.4. Modernizarea circulației

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal (de la doua benzi existente de 7m la un prospect de 36m cu câte trei benzi de circulație, trotuar, zone verzi, pisat de biciclete în ambele direcții) pe artera Calea Buziașului, respectând studiile anterioare de urbanism. Lărgirea profilului Calea Buziașului va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate.

Se propune modificarea circulației perpendiculare Căii Buziașului. Față de prospectul de 12m prevăzut prin PUZ aprobat cu HCL 283\_2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban" se prevede lărgirea acesteia la 18m prin cedarea unei suprafețe mai mari de teren.

### 3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

#### 3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de servicii și comerț;
- 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 "Locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism".

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – hale cu funcțiuni comerț și servicii;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor;
- zone verzi.

#### 3.5.2. Indici urbanistici

Comerț și servicii

Regim de înălțime maxim P+1E

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 1,2

Hmax = 15m

### 3.5.3 Bilanț teritorial – global

<b>Bilanț teritorial :</b>	<b>Situație conf. PUZ aprobat cu HCL 283_2019 (mp - %)</b>	<b>Situație existență terenuri nereglementate (mp - %)</b>	<b>Situație propusă (mp)</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	<b>17.760mp - 100%</b>	<b>47.881mp - 100%</b>	<b>65.641</b>	<b>100 %</b>
Căi de comunicații și transport	4318,47 - 24,31%	1.323mp - 2,73% reprezentând teren cu CF434508	5.348	8,15%
Zonă aferentă construcțiilor	10.981,39 = 61,85% - locuințe individuale cu funcțiuni complementare 1.068,43 = 6,01% - servicii	-	max 42.205	max 70%
Zonă spații verzi și zone de recreere	1391,71 = 7,83%	-	min 12.059	min 20 %
Zonă parcuri/ Circulații auto și pietonale - incintă	-	-	6.029	1,85 %
	<b>Situație conf. PUZ aprobat cu HCL 283_2019 (mp)</b>	<b>Situație existență terenuri nereglementate (mp - %)</b>	<b>Situație propusă</b>	
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	maxim S+P+1E+M/Er	-	maxim P+1E	
<b>P.O.T.</b> (procent de ocupare a terenului)	maxim 35%	-	maxim 70%	
<b>C.U.T.</b> (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 0,9	-	maxim 1,2	
<b>H maxim</b>	8,00m la cornișă	-	15,00m	

### 3.6. 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 bransamente 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 rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Conducta existentă de SNTGN TRANSGAZ va fi deviată pe partea vestică a terenului pe suprafață destinată căii de comunicații și transport.

**3.7 Protecția mediului**

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele pluviale aferente zonei de circulații auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în rețeaua publică de canalizare la 30 de minute după terminarea ploii sau se va folosi la irigarea spațiilor verzi din incintă.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor. Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona de aprovizionare.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi. Se va asigura suprafața minimă de 20% alocat spațiului verde amenajat.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

<b>TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR</b>	
Teren proprietate privată	64.318 mp
Teren proprietate Municipiul Timișoara	1.323 mp
<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>	
Terenuri proprietate privată	59.990 mp
Terenuri domeniul public	1020 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	4.328 mp
Terenuri domeniul public, ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată	303 mp

#### 4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z.** - **"ELABORARE PUZ SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII ȘI MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL nr. 283/2019"** 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. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu