



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

*Denumirea lucrării :*

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**“DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII”**

*Loc constructie :*

DE 1549/6 intabulat cu CF 446023 , TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ

**CF 443300, CF 443630**

*Beneficiari :*

PIRLEA GHEORGHE, CORNEA PIRLEA CIPRIAN-CONSTANTIN, CORNEA PIRLEA ANDRA-NICOLETA

*Faza :*

**Etapa 1 – Informatrea populatiei**

*Proiectant :*

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Timisoara, str. G. Musicescu, nr 26, sc C ap 1

*Proiectat :*

arh. STANCU Ioana

Sp. RUR JIVAN Marius

*Pr. Nr :*

25/2021



FOAIE DE GARDA

*Inițiatori : (Beneficiari)*

PIRLEA GHEORGHE, CORNEA PIRLEA CIPRIAN-CONSTANTIN, CORNEA PIRLEA ANDRA-NICOLETA

*Elaborator : (Proiectant)*

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Arh. Stancu Ioana

Sp RUR Arh. Jivan Marius

*Data elaborării :*

IAN 2022

*Topometrie:*

Ing. Hanu Stefan

*Faza de proiectare :*

**Aetapa 1 – Informarea populatiei**

**In baza CU 3096 din 21 10 2021**



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

1. CD.....	.....
2. Cerere demarare Etapa 1 .....	.....
3. Dovadă taxa demarare etapa 1.....	Ștampilă R.U.R.....
4. Certificat de Urbanism nr .....	din .....
Plan de situație, sc 1:500 .....	.....
5. Extras de carte funciară nr. ....	Din data de .....
7. Dovada amplasării pe proprietate a panoului model .....	.....
8. Studiul de oportunitate.....	.....
Memoriu Tehnic Explicativ.....	.....
Foaie de gardă .....	.....
Borderou general al P.U.Z. ....	.....
1. Introducere .....	.....
o 1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	.....
o 1.2 Obiectul lucrării .....	.....
o 1.3 Surse documentare .....	.....
2. Stadiul actual al dezvoltării .....	.....
o 2.1 Evoluția zonei .....	.....
o 2.2 Încadrare în localitate .....	.....
o 2.3 Elemente ale cadrului natural .....	.....
o 2.4 Circulația .....	.....
o 2.5 Ocuparea terenurilor .....	.....
o 2.6 Echipare edilitară .....	.....
o 2.7 Probleme de mediu .....	.....
o 2.8 Opțiuni ale populației .....	.....
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică .....	.....
o 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	.....
o 3.2 Prevederi ale P.U.G. ....	.....
o 3.3 Valorificarea cadrului natural .....	.....
o 3.4 Modernizarea circulației .....	.....
o 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb .....	.....
o 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	.....
o 3.7 Protecția mediului .....	.....
o 3.8 Obiective de utilitate publică .....	.....
4. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă .....	.....
5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R. ....	.....
6. Categoriile de costuri (5) .....	.....
o 6.1 Costuri suportate de investitorii privați .....	.....
o Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....	.....
o Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....	.....
o 6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale .....	.....
o Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....	.....
o Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....	.....
Piese Desenate.....	.....
Piese Obligatorii .....	.....
o Plan topografic (actualizat) .....	.....



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

---

- o U01 – Încadrare în localitate/zonă .....
- o U02 – Studiu de cvartal .....
- o U03 – Plan situație existentă .....
- o U04 – Reglementări urbanistice propuse .....
- o U05 – Reglementări edilitare .....
- o U06 – Plan mobilare .....
- Piese opționale .....
- o U07 – .....
- o U08 – .....
- o U09 – .....
- o U10 – .....

Semnătura

.....  
(numele, prenumele și semnătura)



## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII**

Beneficiar: PIRLEA GHEORGHE, CORNEA PIRLEA CIPRIAN-CONSTANTIN, CORNEA PIRLEA ANDRA-NICOLETA

Amplasament : Mun. Timisoara, DE. 1549/6 (intabulat cu CF 446023), CF 443300, CF 443630

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Data Elaborarii: IANUARIE 2022

### 1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul localitatii Timisoara , la Sud-Est de aceasta, în vecinătatea Căii Buziasului a unor parcele destinate construcției de locuințe și funcțiuni complementare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea destinației terenului din folosința actuală : agricol în intravilan respectiv extravilan în teren pentru construcții , zone verzi și teren pentru drum , în intravilan;
- Asigurarea accesului la viitoarea investiție, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate;
- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările făcute de Propuneri preliminare Etapa a 3-a elaborare PUG (HCL 428/2013) a Planul de Amenajare a Teritoriului, de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale (Hotărârea Nr. 8/19.03.2019) și de strategiile THE NEW LEIPZIG CHARTER The transformative power of cities for the common good.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

---

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

- Planul de Amenajarea Teritoriului Municipiului Timisoara;
  - Propuneri preliminare Etapa a 3-a elaborare PUG (HCL 428/2013);
  - Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
  - Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
  - H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
  - G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Hotarari ale Consiliului Local care au reglementat zone adiacente:
- HCL 32 din 31/01/2020 'PUZ Zona de locuinte individuale mici, locuinte colective mici si functuni complementare';
  - HCL 66 din 23 02 2021 ' PUZ Zona locuinte si functiuni complementare';
  - HCL 334 din 26 07 2005 ' PUZ Sediul administrativ societate de constructii';
  - HCL 75 din 23 02 2010 ' PUZ Hala productie si confectii textile';
  - HCL 318 din 28 07 2009 ' PUZ Casa unifamiliala P+1E+M';
  - HCL 404 din 30 09 2008 ' PUZ Locuinte colective si functiuni complementare';
  - HCL 318 din 28 07 2009 ' PUD Casa unifamiliala P+1E+M';
  - HCL 543 din 24 10 2018 ' PUZ Constructii pentru servicii depozitare si productie';
  - HCL 102 din 13 02 2019 'Constructii industriale nepoluante depozitare, productie, servicii, birouri, comert';
  - HCL 69 din 25 02 2014 'Ansamblu de cladiri cu functiune mixta';
  - HCL 504 din 20 11 2015;
  - HCL 271 din 22 07 2020;
- Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI.



Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscise coordonat in prevederile de P.U.Z.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Arealul situat intre Calea Buziasului - ca limita Sudica, b-dul Constructorilor – ca limita Nordica, Centura Timisoara ca limita Estica si Calea Stan Vidrighin (Sensul giratoriu 'AEM') - limita Vestica, a evoluat în ultimii ani din zonă cu caracter industrial completata de functiuni de locuire unifamiliala, în zonă destinată extinderii zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare si in zona destinata serviciilor .

Zona a devenit atractiva din punct de vedere imobiliar, odata cu dezvoltarea pietei imobiliare care a fost facilitata de studiul si Propunerile preliminare Etapa a 3-a elaborare PUG (HCL 428/2013) si de etapele de Consultare a populatiei parcurse pentru realizarea acestui studiu ce au aratat necesitatea crearii unui Centru Urban al cartierului Buziasului care sa imbunatateasca raportul industrie/ locuire si sa aduca servicii si infrastructura moderna pentru locuitorii din zona. Această evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale.

### 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Terenul se afla in intravilanul Mun Timisoara in zona de Sud-Est, la Sud de DE 1549/6 intabulat cu CF 443300 si CF 443630.

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati :

- Est : CF 421045, top 8412-8413/2, 8415/2 identic cu A. 1554/1/7/3 (proprietate privata);
- Sud : HPR. 1539;
- Nord : DE 1549/6 intabulat cu CF 446023 (drum proprietate publica);
- Vest : CF 458579 top A. 1554/1/6 (proprietate private).

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniu edilitar, servirea cu institutii de interes general: zona este accesibila prin intermediul DE 1549/6 intabulat cu CF 446023 (drum proprietate publica). Zona studiata este accesibila de pe drumurile de exploatare aflate in zona.

Zona studiata în cadrul Planului Urbanistic Zonal, are urmatoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zona destinata prin propunerile de reglementare a Propunerilor preliminare Etapa a 3-a elaborare PUG (HCL 428/2013), ca fiind o zona destinata locuirii si extinderii serviciilor;



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- situarea terenului în cadrul unui vast teren aflat în categoria de Terenuri Agricole adiacent unei zone de servicii, cu HCL 32 /2020 aprobat la Vest și zona de locuire la Sud.

Zona ce urmează a fi reglementată în P.U.Z. are o suprafață de 19 600 mp și este teren agricol intravilan ( CF 443630, top A. 1554/1/7/2), respective extravilan ( CF 443300, top A. 1554/1/7/1) .

Terenul este liber de construcții în prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiată este cel de proprietate privată.

Proprietarii terenului sunt prezentați în tabelul de mai jos.

**Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI**

NR. C.F.	NR. CADASTRAL	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA (mp)	PROPRIETATEA	SARCINI
443300	443300 (A.1554/1/7/1)	Teren în extravilan	16600	1.PIRLEA I. GHEORGHE -încheiere nr. 16018/29.06.2001	NU SUNT
443630	443630 (A.1554/1/7/2)	Teren în intravilan	3000	1.CORNEAN-PIRLEA CIPRIAN-CONSTANTIN și soția 2.CORNEAN-PIRLEA ANDRA-NICOLETA, bun comun - încheiere nr. 15999/29.01.2019	NU SUNT

Sarcini : conform tabel

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasamentul precizat mai sus, definit prin CF 443300, CF 443630, beneficiarii doresc să dezvolte o zonă rezidențială complexă din punct de vedere urbanistic care să îmbine funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii .

Terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată.

Amplasamentul este liber de construcții.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P 100-1/2006, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera  $a_g = 0,20g$  și  $T_c = 0,7$  sec. Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 60...70 cm.

Geomorfologic, amplasamentul se află în zona de Vest a țării.

Geologic, pe adâncimea pe care interesează în cazul de față, zona se caracterizează prin depozite aluvionare cuaternare recente (halocen superior), reprezentată prin pământuri argiloase în care apar intercalatii de nisipuri și prafuri.

Datele climatice ce pot fi luate în considerare cu caracter informativ, luate din Atlasul climatologic al României, din care se menționează cele mai importante pentru amplasamentul în cauză, sunt :

Temperatura aerului :

minim absolută :  $-29,3^{\circ}\text{C}$  ;

maxim absolută :  $+40^{\circ}\text{C}$  ;

media lunară maximă :  $+(21...22)^{\circ}\text{C}$  ;

media lunară minimă –  $(1...2)^{\circ}\text{C}$ .

Precipitații :

media lunară maximă : 70...80 mm ;

cantitatea maximă : 100 mm/24 ore ;

media anuală : 600...700 mm.





Vânt, directi predominante :

Nord-Sud : 16% ;

Est-Vest :13 %.

Categoria geotehnica : 1 (risc geotehnic redus).

Metoda de cercetare aleasa este cea prin foraje sau sondaje deschise în pământuri, STAS 1242-76.

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice concrete ale terenului de fundare, pe amplasament, s-au realizat un foraj geotehnic F1, pâna la adâncimea de 6,00 m.

Din forajul executat s-au prelevat probe tulburate de pamânt în vederea determinarii în laborator a caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

Stratificatia geotehnica, pusa în evidenta de forajul efectuat, este urmatoarea:

- 0,00...0,30 m, strat vegetal;
- 0,30... 2,70 m, praf argilos, gri maroniu, plastic consistent;
- 2,70...6,00 m, praf nisipos, gri albicios, plastic consistent.

Din probele de pamânt prelevate, precum si pe baza prelucrării penetrării dinamice usoare cu con, s-au determinat caracteristicile geotehnice si mecanice ale terenului folosite pentru calculele de rezistenta, dupa cum urmeaza:

- greutatea volumică:  $\gamma = 18,8 \text{ KN/m}^3$ ;
- limitele de plasticitate:  $W_L=31, W_P=14, I_P= 17$ ;
- porozitatea:  $n = 45 \%$ ;
- indicele porilor:  $e = 0,7$  ;
- modulul de deformație edometric:  $M_{2-3} = 78 \text{ daN/cm}^2$ ;
- unghiul de frecare:  $\phi = 20,70$  ;
- coeziunea:  $c = 0,15 \text{ daN/cm}^2$ .

Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 3,70 m.

În baza celor de mai sus afirmate precum si din datele tehnice inserate în fișa stratigrafica, se pot trage urmatoarele concluzii si recomandari:

- terenul bun de fundare este constituit din stratul de praf argilos, gri maroniu, plastic consistent;
- se propune o cota minima de fundare la 80 cm adâncime, sistemul de fundare adoptat putand fi cel de fundatii continue sub pereti sau izolate sub stalpi;
- pentru o adâncime de fundare de 2,00 m si o latime a talpii de 1,00 m, la încarcari din gruparea fundamentala de calcul, se considera o presiune conventionala de calcul  $p_{conv. \text{ barat}} = 230 \text{ kPa}$ , pentru alte adâncimi de fundare si latimi ale talpii se vor aplica corectiile necesare precizate de STAS-ul 3300/2-85, considerând  $K_1 = 0,05$  și  $K_2 = 1,5$  si se estimeaza  $p_{pl} = 260 \text{ kPa}$ ,  $p_{cr} = 280 \text{ kPa}$  ;
- cota de fundare propusa respecta conditia de adâncime maxima de înghet, pentru acest amplasament, definita de STAS-ul 6054-77 ca fiind de 70 cm;
- nivelul apelor freatice a fost interceptat la adâncimea de 3,70 m, dar un nivel maxim se poate estima a fi la 1,80 m adâncime, iar un nivel mediu la 2,00 m, valori mai exacte pot fi obtinute doar pe baza unor investigatii de lunga durata;
- clasa de expunere, conform NE 012/1-2007: XC2+XF1;
- clasa de cloruri continute 0,20;
- seismic, amplasamentul se încadreaza în zona de hazard seismic pentru care se considera  $a_g = 0,16g$  și  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .
- studiu serveste doar pentru obtinerea de informatii geotehnice generale, pentru proiectare sunt necesare studii geotehnice detaliate la fiecare constructie în parte;
- nu sunt necesare sprijiniri ale gropilor de fundare si nici epuizmente pâna la 1,50 m adâncime;
- la executia acestor tipuri de lucrari se vor respecta normele de protectie a muncii, în vigoare, prin grija beneficiarului si a constructorului.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

---

### 2.4 CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, in situatia actuala are accesul asigurat prin DE 1549/6 la Nord, drumul de exploatare accesibil dinspre Calea Buziasului de pe strazile si drumurile existente in teritoriu: strada Siemens, strada Olarilor respectiv strada Cheveresului.

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Totalizeaza o suprafata de 19 600 mp inscrisa in CF Timisoara.

Folosinta actuala a parcelei studiate este Teren Agricol in intravilan ( CF 443630 top A. 1554/1/7/2), respectiv Agricol extravilan ( CF 443300, top A. 1554/1/7/1), Timisoara.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumuri nemodernizate;
- lipsesc dotarile edilitare pe teren: alimentare cu apa, canalizare, telefonie;
- vecinatatea cu zona pentru productie, comert si servicii Calea Buziasului.

### 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

#### Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:  
- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente; (U02 Studiu de cvartal)

#### Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In prezent pe amplasamentul reglementat nu exista alimentare cu apa sau canalizare, documentatia de fata prezintă solutia ce argumenteaza oportunitatea investitiei ca **Studiu de Fundamentare** pentru autorizarea lucrarilor de investitie ce se vor afla in derulare pe parcursul anilor ce vor urma si care vor asigura in totalitate necesitatile de functionare a zonei. De asemenea **Zona de Studiu** arata existenta retelelor de alimentare cu Apa - canal atat pentru zona industrială din Est cat si in zona de Sud unde sunt amplasate case individuale si cateva dezvoltari noi de locuinte colective. (U02 Studiu de cvartal)

#### Alimentarea cu gaze naturale

In prezent terenul reglementat nu beneficiaza de aductiune de gaze naturale, dar de asemenea, **Zona de Studiu** arata existenta retelelor de gaze naturale atat pentru zona industrială din Est cat si in zona de Sud unde sunt amplasate case individuale si cateva dezvoltari noi de locuinte colective. (U02 Studiu de cvartal)

#### Alimentarea cu energie electrica

In ce priveste S.C. Enel Distributie BANAT” S.A , amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica, lucru ce se va materializa printr-un aviz din parte institutiei.

In prezent terenul reglementat nu beneficiaza de bransament electric, dar de asemenea, **Zona de Studiu** arata existenta retelelor electrice atat pentru zona industrială din Est cat si in zona de Sud unde sunt amplasate case individuale si cateva dezvoltari noi de locuinte colective. (U02 Studiu de cvartal)



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de retele vizibile de retele de telefonizare si nu este conectat in prezent la servicii de telefonie.

### 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată are categoria de folosință Agricol. Zona nu prezintă riscuri naturale deoarece nu a fost edificată zona industrială preconizată în PUG (HCL 157 din 2002).

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic având în vedere caracterul nou al zonei.

### 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luată în studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit și spații complementare ale zonei de locuit. Această dezvoltare se dorește a se realiza la standarde ridicate pentru a acoperi cererea de locuințe de categorie medie și înaltă. Astfel unitățile locative prevăzute în noua dezvoltare vor avea în proporție de 30 % apartamente peste 66 mp (apartamente cu 2 dormitoare destinate familiilor), 50 % dintre unități vor avea suprafețe medii de 52-54 mp, în timp ce 10 % din investiție va fi destinat unităților locative mici de 37-40 mp prevăzute pentru achiziționare sau închiriere și alte 10 % din locuințe se vor încadra în clasa premium proiectate în regim 'penthouse' și vor fi amplasate la etajele retrase. Zona de locuințe va fi complet dotată și utilată ca infrastructură și instalații edilitare iar spațiile verzi de pe parcelele de locuire vor fi amenajate cu accese, parcuri, alei pietonale, locuri de joacă, spații verzi amenajate, și zone de petrecerea timpului liber adresate locuitorilor.

**Tabel 2. CAPACITATI PRECONIZATE**

	(mp)
Suprafete construite	5294.60
Suprafete pavate	4850.36
Suprafete de zona verde	4347.84
<b>Total parcele private rezultate</b>	<b>14492.79</b>

Numar de apartamente preconizat	219
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	11397.18
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	5757.31
Numar parcaje preconizat	384



Zona de servicii va gazdui functiuni de comert si servicii. Functiunea de servicii si comert va fi destinata comertului cu amanuntul, spatii cu alta destinatie, birouri si administrarea afacerilor, show-room, financiar - bancare si tertiare.

In principiu, se doreste dotarea zonei reglementate cu functiuni care sa deserveasca cartierul propus dar care sa asigure la nivel macro necesitatea intregii zone studiate completand infrastructura zonei, dotarile de parcuri si zone verzi amenajate pentru intreaga comunitate Zona Buziasului.

Aceste decizii au fost luate in concordanta cu concluziile furnizate de datele prelevate in cadrul Intalnirii 2 din 26.06.2013 –miercuri, zona SE a orasului, dezbateri pentru realizarea Etapei a 3-a -etapa elaborării propunerilor PUG Timisoara si RLU aferent – informare si consultare a populatiei în conformitate cu HCL nr. 140/19.04.2011. Dezbateri publice ce a fost aprobată ca studiu de fundamentare prin HCL 428/30 07 2013.

*Problema 6: majoritatea detinatorilor de terenuri din zona de Plopi Sud-25 de cetateni-, proprietate private zona Plopi Sud, terenuri delimitate de urmatoarele obiective: Cartier Plopi, Calea Buziasului, drumul judetean Buzias- Timisoara, caela ferata, canalul betonat. Solicita ca terenurile detinute de ei in zona Plopi Sud sa fie prevazute ca teren intravilan al municipiului Timisoara cu drept de construire imobile, curti, anexe, scoli, gradinite, cinematografe, unitati alimentare, societati etc. Deoarece in zona a fost aprobat un PUZ cu HCL 35/2002, proprietarii au inceput parcelarile, s-au introdus in zona retele de apa, gaze naturale, canalizare. Apoi terenul a fost trecut cu functiunea de spatiu verde, s-a schimbat legislatia cu privire la spatiile verzi a caror functiune nu mai poate fi schimbata, astfel ca cetatenilor li s-a propus un schimb de terenuri care nu a mai avut loc niciodata.*

*Raspuns la problema 6 : Directorul Directiei de Urbanism a stabilit o intalnire cu proprietarii cu privire la propunerile de dezvoltare urbanistica din acea zona.*

*Problema 7 : Un proprietar de teren in extravilanul din apropierea zonei industriale Calea Buziasului considera ca terenul nu este favorabil agriculturii ci mai degraba construirii, deoarece foarte multi angajati din zona industrială Calea Buziasului ar fi dornici sa-si construiasca o casa in zona in care detine dumnealui teren. Solicita ca terenul sa fie trecut in intravilan si sa fie constructibil.*

*Raspuns la problema 7 : Directorul Directiei de Urbanism spune ca toata zona va fi reglementata si ca raspunsul se va regasi in Solutia finala.*

*Problema 9 : un proprietar de teren pe platforma Optica, spune ca i s-a spus ca este zona industrială si din cauza asta nu a reusit sa construiasca nimic. Solicita sa se puna zona rezidentială, pentru ca nici agricultura nu se poate face, terenul nu este bun pentru asa ceva.*

*Raspuns la problema 9: domnul Director al Directiei de Urbanism invita proprietarul la discutia cu proprietarii din zona spunandu-i ca raspunsul dansului se va regasi in Solutia finala.*

*Problema 10: un domn doreste sa puncteze faptul ca cetatenii din zona nu doresc un parc tematic pe terenurile lor si sa aiba aceasi sansa de dezvoltare ca si ceilalti cetateni.*



*Problema 12: un proprietar de teren din zona Plopi Sud a inceput sa dezvolte zona pe terenurile sale dupa aprobarea PUG-ului in 2002. A tras pe banii lui utilitatile, a cheltuit foarte mult, mai lipseste curentul. Zona s-a blocat dupa ce nu a mai fost voie sa se schimbe functiunea de zona verde. In noile propuneri, la zona functionala A- in reglementari apar structuri urbane specifice activitatilor de tip industrial- considera ca s-a produs o eroare. Doreste sa se extinda derogarile care se dau la locuinte semicolective, in functie de suprafata parcelei, sa se extinda macar la trei sau patru apartamente, in zonele de locuinte urbane.*

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

a. Studiul de Cvtartal prezinta o solutie urbanistica corelata cu Propuneri preliminare pentru PUG Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timisoara , aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013 si cu prevederile propunerilor P.U.Z.-urilor elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica .

Propunerile s-au concentrat asupra :

-CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU;

-ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

-ECHIPAREA EDILITARA P.U.Z.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa fiind: ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII.

b. Studiul de implementare a Centrului Urban al Cartierului Buziasului care are ca sursa principala de informare 'Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2015-2023 Polul de Creștere Timișoara', dar si articole aparute in presa locala si date furnizate de institutiile de control a Calitatii aerului, precum si studii la nivel National 'Strategia Nationala a Locuirii', 'Strategia de dezvoltare Teritoriala a Romaniei' si la nivel international Carta de la Leipzig.

Studiul analizeaza comparativ la nivelul a 6 capitole relevante pentru calitatea locuirii in Oras cele doua situatii prevazute la nivel de oras: situatia PUG in vigoare ce prevede o zona industriala si Propuneri preliminare pentru PUG Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timisoara , aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013 impreuna cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2015-2023, Polul de Creștere Timișoara aprobata prin HCL 8/19 03 2019 ce prevad imbunatatirea mediului de trai a locuitorilor Cartierului Buziasului in contextul reconversiei zonei industriale in zona de locuire cu functiuni complementare locuirii.

1 .Trafic : Studiile internationale arata ca noile cartiere rezidentiale trebuiesc amplasate in interiorul orasului pentru a putea beneficia de facilitatile de transport in comun. In situatia actuala: trenul urban (propus), tramvai nr. 4, nr. 9, nr. 8, Expres 2 (existente). In plus, aceasta strategie nu creeaza aglomerarea punctelor de acces in oras sau caile de circulatie majora, Timisoara neavand in



momentul de fata centuri ocolitoare bine puse la punct. Se arata ca intersecțiile aflate in zona studiată sunt in prezent sufocate de traficul de masini de mare tonaj ce deservesc zona industrială existentă, iar masinile individuale aparținand persoanelor care locuiesc in afara orasului (Mosnita si locatitatile adiacente) si fac naveta pentru a lucra in Timisoara formeaza ambuteiaje la orele de varf.

**Solutia propusa:** dezvoltările urbane dense trebuiesc realizate in limitele intravilane acolo unde sunt conexiuni de transport in comun si distante adecvate pentru a fi parcurse cu biciclete, trotinete sau cu piciorul. Amplasarea de functiuni complementare in zonele nou planificate astfel incat populatia sa nu trebuiasca sa parcurga distante mari pentru a beneficia de servicii medicale, comert de calitate, educatie, etc.

2. Sectorul Financiar: Datele bugetare furnizate de Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2015-2023 arata evolutia cifrei de afaceri pe ramuri de activitati in perioada 2010-2012. Astfel aflam ca in aceasta perioada sectorul de servicii a adus un aport covarsitor de bani la buget urmate de industrie (mai putin de jumătate) si de constructii pe locul al 3-lea.

**Solutia propusa:** Proiectul propune dezvoltarea unui sector de servicii in centrul investitiei propuse care sa poata deservi atat populatia existentă cat si viitorii rezidenti dar care se adreseaza in egala masura si zonei industriale invecinate. Prin dezvoltarea zonei prin investitie de bani din sectorul privat se realizeaza drumuri publice, retele edilitare si parcuri publice care aduc plus valoare pentru intreaga comunitate compensand ca mix de functiuni zona cu dotarile de care duce lipsa si reuseste sa densifice urbanistic in asa masura in cat intregul sistem creat sa se sustina reciproc si sa devina viabil din punct de vedere economic.

3. Calitatea locuirii: Este un capitol cuprinzator care include factorii care pot imbunatati un habitat sau dimpotriva il pot face indezirabil. Printre acestea se numara argumentele din Capitolele de Trafic, Poluare, Zone verzi si Crearea de facilitati in zona. In situatia data '*Indicele Local al Dezvoltarii umane, creste de-a lungul anilor, pentru ca populatia are alte pretentii, si cereri. Daca se implementeaza o zona industrială intr-o zona de servicii si cladiri de locuit fie ele individuale sau colective, calitatea vietii in acea zona scade drastic, datorita poluarii, zgomotului, eventual mirosului, transportului de mare tonaj inevitabil*' Sursa: Strategia Nationala a Locuirii

**Solutia propusa:** Densificarea urbana pentru imbunatatirea traficului prin transport in comun, reducerea poluarii prin realizarea de zone industriale consacrate grupate in afara zonelor de locuire, Crearea de zone verzi in procente mari conform 'Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara' si planificarea inteligenta de perdele de protectie si in mod esential crearea de centre urbane de cartier care sa aduca aproape de locuitori functiuni, servicii si dotari esentiale.

4. Poluare: problema poluarii este prezentata in stransa legatura cu problema traficului, a implementarii de functiuni destinate industriei in interiorul limitelor orasului (o metoda de urbanizare practicata pana in anii 1980-1990) si a generarii de zone verzi viabile care sa dezvolte microecosisteme urbane. Astfel studiul citeaza articole in presa si valori aratate de statiile de monitorizarea calitatii aerului, valori ingrijoratoare generate de praful aflat in suspensie, de emisii de noxe provenite din gaze de esapament dar si de substante chimice (**Dioxidul de azot este cunoscut ca fiind un gaz foarte toxic** atât pentru oameni cât și pentru animale)

**Solutia propusa:** Respectarea prevederilor Cartei de la Leipzig, protejarea si valorificarea potentialului Orasului pentru a mentine sanatatea populatiei . Facem astfel o Investitie in sanatate alegand functiuni nepoluante cu valori de trafic reduse si zone verzi importante.



5. Zone verzi : Proportia de spatiu verde difera conform Regulamentului General de Urbanism in functie de destinatia terenului reglementat. Conform Strategiei a dezvoltare a spatiilor verzi zona verde trebuie sa atinga 30 % din suprafata unei dezvoltari de locuinte si trebuie sa insumeze o valoare de 10-14 mp / locuitor conform HCJT 087 / 14 12 2004, in aceleasi hotarari ale administratiei in cazul zonelor industriale este prevazut un procent de 20 % spatii verzi.

**Solutia propusa:** alegerea inteligenta si orientata pro – cetatean duce la o crestere treptata a calitatii orasului si a sanatatii locuitorilor. In aceasta situatie de asemenea este de dorit a se respecta prevederile Cartei de la Leipzig.

6. Crearea de facilitati in zona: In prezent Zona Buziasului dispune de o gama restransa de servicii si dotari: cateva unitati de comert tip butic in zona Calea Buziasului, doua magazin de tip supermarket amplasat in zona Sensului giratoriu 'AEM' , mai multe unitati de comert en-gros de materiale de constructii (hale), si se afla in curs de aprobare un magazin de bricolaj dar si un nou stadion, toate amplasate pe Calea Buziasului. Spatiile verzi se afla la mare distanta iar zonele industriale (functionale sau in curs de reconversie) nu acopera nimic din nevoile vietii de tip urban.

**Solutia propusa:** Zonele urbane vibrante de o inalta complexitate ce cumuleaza toata gama de servicii de tip administrativ, comercial, sanatare, dar si aferente infrastructurii de transport oferind calitate mediului urban. Trebuie respectate prevederile Cartei de la Leipzig pentru aducerea calitatii mediului de viata la standarde europene.

### 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Dispoziții specifice U.T.R. nr. 73 Parcul industrial propus Calea Torontalului Solectron:

- unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante;
- unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante;
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spații de prezentare și expunere, spații comerciale și de alimentație publică, spații de cazare;
- centru comercial spații polifuncționale;
- centru afaceri;
- targ expozițional;
- spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive;
- staționări auto, parkinguri.

**In prezent prevederile PUG au fost completate prin hotarari ale consiliilor locale / judetene:**

**Propuneri preliminare pentru PUG Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timisoara , aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013 impreuna cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2015-2023, Polul de Creștere Timișoara aprobata prin HCL 8/19 03 2019 ce prevad imbunatatirea mediului de trai a locuitorilor.**

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren constructibil, situat în intravilanul municipiului Timisoara. Tinând cont de Regulamentul Local de Urbanism aprobat pentru intravilanul Municipiului Timisoara, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

suprafete verzi de minimum 5% spatii verzi comasate in apropierea canalelor existente conform HCJT 087 / 14 12 2004. Cu toate acestea zona verde propusa se supune reglementarilor Strategiei de spatii verzi a Municipiului Timisoara HCL 62/2012 si cumuleaza minim 30% spatii verzi dintre care 983 mp spatii verzi publice, comasate si inca 3 364 mp spatii verzi in interiorul parcelelor .

Parcelatele pentru spatiile verzi propuse se vor intabula in CF ca si spatii verzi.

Solutia aleasa pentru zona de servicii si dotari ale zonei de locuit, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile si P.U.Z.-urile deja aprobate în zona, precum si de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa prin Planurile urbanistice aprobate anterior, Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne. Stratificatie drumurilor propuse va fi alcatuit dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole.

La realizarea parcelelor de colt, s-a tinut cont de raza de racordare între strazi.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

In principal se propune in Studiul de cvartal:

- DE 1549/6 Dum public de exploatare CF 446073 conecteaza Str. Siemens de viitoarea Bifurcare a str. Magnus. De asemenea se preconizeaza o prelungire a acestei strazi pana la intersectarea cu Drumul Boilor. Este prevazuta la un profil de 20m prin documentatiile aprobate si este partial cedata CF 450126 si in curs de cedare prin documentatii de urbanism aflate in curs de elacurare pe CF 438942, CF 418262, CF 437258, CF 438579, CF 439002, CF 438938, CF 413451, CF413451, CF 413470, CF 413475, CF 413475, CF 413477 CF 413480. Prin documentatia prezentata se va asigura un profil de drum unitar prin cedare din terenul proprietate privata pe care il reglementam pentru asigurarea profilului de 20m.

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- generarea (din punct de vedere functional ) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit.
- asigurarea accesului în zona studiata;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan, apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile strategiei in conformitate cu "Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborate PUG, HCL 428/30.07.2013"

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata;
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot;





## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- echiparea editara complete.

Au rezultat un numar total de 18 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza :

- loturi destinate constructiei de locuinte colective: nr 5-15;
- loturi destinate constructiei de servicii: nr. 1-4;
- lot destinat spatiilor verzi : nr. 16;
- loturi destinate circulatiilor: nr. 17;
- loturi destinate spatiilor tehnice: nr. 18.

**Tabel 3. DISTRIBUIRE LOTURI**

Nr. Lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	1078.39	servicii	S/D+P+3E+Er	40%	2.2
2	1177.81	servicii	S/D+P+3E+Er	40%	2.2
3	1085.21	servicii	S/D+P+3E+Er	40%	2.2
4	1100.96	servicii	S/D+P+3E+Er	40%	2.2
5	873.77	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
6	893.32	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
7	893.32	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
8	749.03	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
9	1254.85	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
10	1143.48	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
11	648.91	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
12	669.25	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
13	669.24	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
14	767.25	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
15	1488	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er	35%	1.9
16	983.7	zona verde	-	-	-
17	3689.8	drum	-	-	-
18	433.7	tehnice	-	-	-

**Tabel 4. BILANT TERITORIAL**

	Existent	Propus	
Zona functionala	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	19599.99	19599.99	100.00%
Teren Agricol	19599.99	0	-
Locuire Colectiva	0	10050.42	51.28%
Servicii	0	4442.37	22.67%
Circulatii publice	0	3689.8	18.83%
Spatii verzi publice	0	983.70	5.02%
Tehnic	0	433.7	2.21%



Pe parcele se vor asigura spatii verzi de incinta cu suprafata totala de 3 364.14 mp.

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism, anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal intocmit. Regimul de inaltime va fi : S/D+P+3E+ER/M pentru toate zonele functionale propuse.

**L { SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE }** cuprinde loturile 5-15. Fiecare lot are asigurat accesul auto. Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi variabil : S/D+P+3E+ER/M. Pentru zona de locuire colectiva se prevede un procent de ocupare a terenului : POT maxim de 35%, coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 1.9 si Hmax +16.5 m si H cornisa +13.5 m de la cota trotuarului. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot 1,15 locuri de parcare / unitate locativa. Locurile de parcare vor fi asigurate preponderent la subsolul/demisolul cladirilor si partial pe sol, in interiorul parcelelor. Zona verde min. 30% pe parcela. H cornisa se va considera ca inaltime de referinta in ce priveste distantele intre zonele de implantare a constructiilor si limitele parcelelor (se va pastra H cornisa/2 fata intre constructii si limitele parcelelor conf . RGU 525/1996 si' Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament'.

**DS :SUBZONA DOTARI SI SERVICII** cuprinde loturile 1-4. Regimul de inaltime al cladirilor va fi S/D+P+3E+ER/M. Pentru zona de servicii se prevede un procent de ocupare a terenului: POT maxim de 40 %. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 2.2. Parcarea autovehiculelor in zona de servicii se va face conform Anexei nr. 5 din Hotararea 525/27 iunie 1996 – “REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM”. Locurile de parcare vor fi asigurate preponderent la subsolul/demisolul cladirilor si partial pe sol, in interiorul parcelelor. Zona verde min. 30% pe parcela.

**Ve :SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE COMASATE** inscrise in CF ca si spatii verzi, cuprinde lotul 16, cu o suprafata de 983 mp.

**Te : Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare** parcelela 18 realizarea de instalatii de transformare a energiei electrice, bransamente de apa potabila, statii de pompare aferente rețelei de canalizare (in cazul necesitatii), bazine de retentie si separatoare de hidrocarburi pentru apele pluviale, camine majore de racord ,zone administrative aferente, etc.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului localitatii Timisoara.

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Lucrări edilitare se vor realiza pe terenurile aflate in domeniul public al UAT Timisoara.

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- retea de apa De.125 mm pe str.Siemens; In aceasta zona exista in derulare o modernizarea a infrastructurii in contextul realizarii Stadionului Lego;
- rețele de canalizare pe str.Olarilor D=300 mm;



- rețea de apă potabilă Ø 300 pe Bulevardul Industriei / Trason Inel IV, semnalată ca principală sursă de bransare a viitoare zone și având un debit conform;
- rețea de conducte menajere de Ø 1 800 pe Bulevardul Industriei / Trason Inel IV, a cărei adâncime se va sonda în vederea realizării extinderii în cooperare cu investitorii implicați în zona pentru prelungire pe str. Magnus;
- canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie, HCn 1539 la limita parcelei studiate.

**Canalizarea pluvială** se va realiza prin preluarea apelor de pe toate suprafețele, trecerea acestora prin decantoare de hidrocarburi, urmând a fi pastrate în bazin de retenție pentru întrebuințarea la udarea spațiilor verzi sau eliminate către HCn 1539.

**Energie electrică:** În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată. Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran. Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă. Se vor realiza posturi de transformare necesare.

**Iluminatul Public:** Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 60W sau cu sursă cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stalpului și vor fi legați la priza de pamant. Alimentarea stălpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în sapatura predominant în zona verde. Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

**Canalizație telecomunicații:** În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibră optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați. Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

**Rețea TVC:** În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltării zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.



**Alimentarea cu gaze naturale:** Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție gaze naturale din zona. Soluția de alimentare cu gaze naturale va fi stabilită de către Eon Gaz care va elibera și cota de gaz aferentă obiectivului.

**Gospodărie comunala:** Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozit autorizat.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

-Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 5% din total suprafața studiată ocupată de spații verzi publice vor fi înscrise în CF ca și spații verzi. La această suprafață se adaugă suprafața de zonă verde pe parcelă cumulând în total min.30 % din suprafața parcelelor (HCL 62/2012) echivalent a 11-14 mp/locuitor. Se va respecta culoarul ecologic din zonă, HCn 1539, amplasând zonă verde comasată în imediată sa apropiere.

- Conform HCJ 87/2004 'Spațiile verzi, parcuri, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc. vor respecta norma de 10-14 mp/locuitor, din care 5mp/locuitor în cadrul unității de locuit studiate, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, în teritoriul supus dezvoltării urbane.'

'Vor fi prevăzute plantații de protecție de-a lungul cursurilor și oglinzilor de apă, precum și între zonele rezidențiale și cele destinate activităților economice;'

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară și asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren proprietate privată a persoanelor fizice
- terenuri aparținând domeniului public de interes local.

În funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică a fost determinat modul de circulație a terenurilor între detinatori.

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza străzile propuse și de asemenea parcelele de zonă verde.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### 4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Funcțiunea de locuire colectiva si functiuni complementare propusa nu este deranjanta pentru vecinatatile din zona, nu reprezinta factor poluant si se relateaza la zona de case de pe Calea Buziasului.

Face parte din Strategia de reconversie a zonelor industriale intravilane aprobata prin documentul 'Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2015-2023, Polul de Creștere Timișoara '( HCL 8/19 03 2019 ) si implementeaza Studiul 'Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a Elaborare PUG' (HCL428/2013), a carui implementare a inceput prin aprobarea prin HCL 32 DIN 31/ 01/ 2020 a PUZ ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, modernizarea Strazii Siemens si a intersectiei cu Calea Buziasului, demararea proiectului pentru stadionul Lego .

### 5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia Unitatii Administrativ Teritoriale nr 73 Parcul industrial propus Calea Torontalului Solectron: aducand dezvoltare spatiala, retele edilitare moderne, strazi cu profile optime, spatii verzi dar si forta de munca si locuinte in contextul unei pietei a locuintelor noi in continua crestere.

De asemenea aduce imbunatatiri bilantului teritorial al functiunilor de pe intreg cvartalul, dominat anterior de industrie si servicii, cu spatii de 38 % de teren agricol pe care se depoziteaza ocazional in mod ilegal deseuri voluminoase si moloz din constructie. In prezent zona nu prezinta functiunile consacrate urbane – locuirea , serviciile adresate populatiei si spatiile verzi generoase.

Astfel se observa cum implementarea functiunilor propuse imbunatateste densitatea zonei la capitolul 'Locuire colectiva', aduc un plus pe retea de insuficienta de 'Circulatii si dotari auto', aduce aport de zone verzi si servicii aferente locuirii.

**Tabel 5. PREZENTAREA COMPARATIVA A SITUATIE EXISTENTE SI A CELEI PROPUSE**

Total suprafata luata in calcul	Existent (ha)		Propus (ha)	
	100%	151.82	100%	151.82
Terenuri agricole	38.00%	57.34	36.50%	55.40
Zone industriale	17.50%	26.50	17.50%	26.50
Locuire unifamiliala	13.00%	19.28	13.00%	19.28
Locuire colectiva	1.50%	2.08	2.00%	3.08
Servicii	15.50%	23.71	16.00%	24.15
Circulatii si dotari auto	7.50%	11.25	7.70%	11.61
Spatii verzi	3.50%	5.68	3.80%	5.82
Ape	1.00%	1.61	1.00%	1.61
Sport, altele	2.50%	4.37	2.50%	4.37



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### 6. CATEGORII DE COSTURI

**Tabel 6. CATEGORII DE COSTURI**

Etapa	Investitie	Costuri suportate de investitori privati		Costuri suportate de autoritatile publice locale		Total
		Costuri suportate in interiorul P.U.Z. (€)	Costuri suportate in exteriorul P.U.Z. (€)	Costuri suportate in interiorul P.U.Z. (€)	Costuri suportate in exteriorul P.U.Z. (€)	
Etapa I	Cost proiectare Strada A (Proprietar 413480, CF 413477 - proportie 40%, Primaria Timisoara - proportie 20% )	4000	4000	-	2000	10000
	Cost implementare Strada A (Proprietar 413480, CF 413477 - proportie 40%, Primaria Timisoara - proportie 20% )	21333	21333	-	10667	53333
Etapa II	Cost proiectare Strada B (Proprietar CF 438579 - proportie 50% )	3000	3000	-	-	6000
	Cost implementare Strada B (Proprietar CF 438579 - proportie 50% )	121666	121666	-	-	243332
	Zona tehnica parcela 18	73498	-	-	-	73498
	Cost proiectare spatiu verde, parcela 16	2951	-	-	-	2951
	Cost implementare spatiu verde, parcela 16	4919	-	-	-	4919
Etapa III	Cost proiectare Strada C	6000	-	-	-	6000
	Cost implementare Strada C	48333	-	-	-	48333
	Cost proiectare Strada D	6000	-	-	-	6000
	Cost implementare Strada D	48333	-	-	-	48333
Alte cheltuieli	Teren cedat catre domeniul public S=5107 mp	510700	-	-	-	510700
	Cost proiectare DE 1549/6 pe tronsonul intre Str. Siemens si Investitia Propusa (Lungime 141 m)	-	-	-	10000	10000
	Cost implementare DE 1549/6 pe tronsonul intre Str. Siemens si Investitia Propusa (Lungime 141 m)	-	-	-	117500	117500



**Tabel 7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI**

PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI		
	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	19599.99	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	4673.50	23.84
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	14492.79	73.94

*\*Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice:*

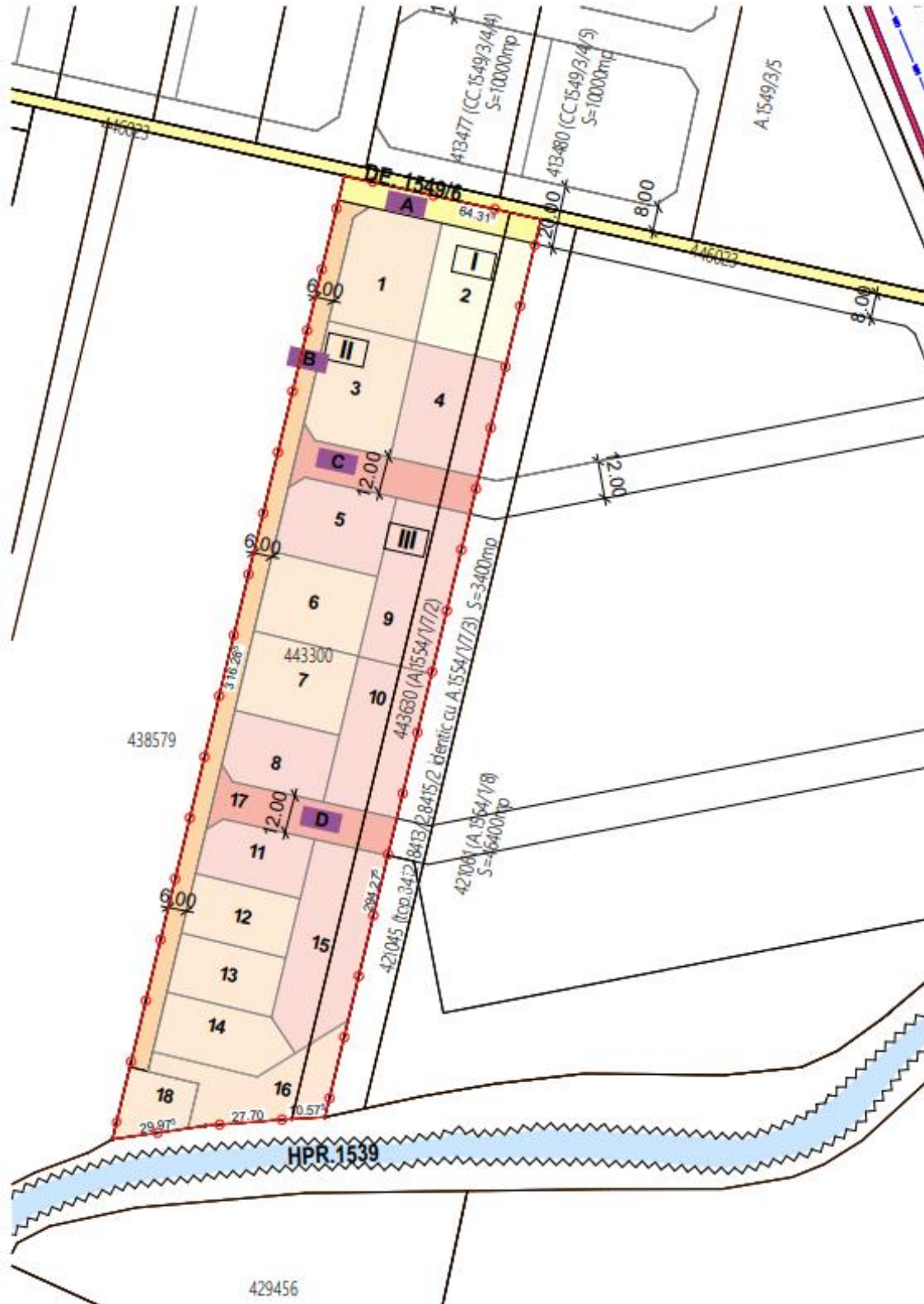
- 1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, - verificari de proiect Proprietar.*
- 2. Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Proprietar.*
- 3. Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor Proprietar.*
- 4. Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare.*

*\*\*Cheltuieli Pentru Realizarea Investitiei:*

- 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului Proprietar.*
- 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor Proprietar.*
- 3 Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces Proprietar.*
- 4 Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport; - Dotari ; -Active necorporale Proprietar.*
- 5 Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute.*



## Etapizare







- I:
- a. Cedarea catre domeniu public a strazii A;
  - b. Proiectare si receptionare Strada A in parteneriat cu Primaria Timisoara si parcela CF 413480 si CF 413477 ;
  - c. Autorizare imobile de pe parcela 2.
- II:
- a. Proiectare si receptionare Strada B in parteneriat cu parcela CF 438579;
  - b. Implementare zona Tehnica parcela 18;
  - c. Autorizare imobile de pe parcelele 1, 3, 6, 7, 12, 13, 14;
  - d. Cedarea catre domeniu public a strazii B si a parcelei 18 (tehnico-edilitara);
  - d. Realizare si cedare catre domeniul public a parcului amenajat, parcela 16.
- III:
- a. Proiectare si receptionare Strada C si Strada D;
  - b. Autorizare imobile de pe parcelele 4, 5, 8, 9, 10, 11, 15;
  - c. Cedarea catre domeniu public a strazilor C, D.

Specialist atestat RUR

Arh. Jivan Marius

Intocmit,

Arh .Stancu Ioana