



Proiect număr: 154/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Beneficiar: **S.C. BEGA INVEST S.A.**

Titlu proiect: **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

## **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

jud. Timis, mun. Timisoara, str. T. Vladimirescu, str. Crizantemelor si str. Capitan Damsescu, CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara



Proiect număr: 154/2022  
Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744,  
408745 - Timisoara  
Beneficiar: **S.C. BEGA INVEST S.A.**  
Titlu proiect: **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA  
REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

## FOAIE DE GARDĂ

Denumire proiect : **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Numar proiect : **154/2022**

Faza proiectare : **P.U.Z. – ETAPA 1**

Beneficiar : **S.C. BEGA INVEST S.A.**  
CUI: 1827538  
Calea Buziasului nr.11A jud. Timis mun. Timisoara

Amplasament : jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372,  
408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON ŞUTEU

Coordonator R.U.R. : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
urb. CARMEN FALNIŢĂ



Proiect număr: 154/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Beneficiar: **S.C. BEGA INVEST S.A.**

Titlu proiect: **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

## FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON ȘUTEU

Coordonator R.U.R. : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
urb. CARMEN FALNIȚĂ



Proiect număr: 154/2022  
Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744,  
408745 - Timisoara  
Beneficiar: **S.C. BEGA INVEST S.A.**  
Titlu proiect: **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA  
REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

# BORDEROU GENERAL

## MEMORIU GENERAL

- 1. INTRODUCERE** .....
- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI .....
- 1.2. OBIECTUL LUCRARIИ .....
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE .....
- 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII** .....
- 2.1. EVOLUTIA ZONEI.....
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE .....
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....
- 2.4 CIRCULATIA .....
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA** .....
- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI .....
- 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT, INDICI URBANISTICI.....
- 4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE** .....
- 5. CATEGORII DE COSTURI**.....

## PARTE DESENATA

- PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT .....
- U.01 PLAN INCADRARE IN LOCALITATE .....
- U.01-1 INCADRARE IN PUZ MALURILE CANALULUI BEGA.....
- U.02 PLAN SITUATIE EXISTENTA .....
- U.03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE .....
- U.04 PLAN MOBILARE URBANISTICA .....
- U.05 RANDARI VOLUMETRICE .....
- U.06 STUDIU DE CVARTAL.....
- U.07 PUZ-uri APROBATE IN ZONA.....
- U.08 PROPUNERE PARCARI SUBTERANE .....



Proiect număr: 154/2022  
Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara  
Beneficiar: **S.C. BEGA INVEST S.A.**  
Titlu proiect: **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect : **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Numar proiect : **154/2022**

Faza proiectare : **P.U.Z. – ETAPA 1**

Beneficiar : **S.C. BEGA INVEST S.A.**  
CUI: 1827538  
Calea Buziasului nr.11A jud. Timis mun. Timisoara

Amplasament : **jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 – Timisoara**

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON ŞUTEU

Coordonator R.U.R. : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
urb. CARMEN FALNIŢĂ

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 3697 din 21.12.2021 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private de tip ZONĂ MIXTĂ: DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Zona care face obiectul prezentei documentații este situată în intravilanul mun. Timișoara, în partea de vest, în apropierea Splaiului Tudor Vladimirescu, terenul studiat având o suprafață totală de 22 658 mp, și este identificată prin CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 – Timisoara, în proprietatea S.C. BEGA INVEST S.A, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 S.C. BEGA INVEST S.A, conform CF-uri anexate la prezenta documentatie.

Categoria de folosință actuală conform CF-uri: CF nr. 407761,408383, 408744, 408745, 408384, – Timisoara categorie de folosință curți construcții, CF nr. 408369, 408386 – Timisoara categorie de folosință arabil.



Proiect număr: 154/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, amplasamentul se afla in Zona de unitati industriale. Parcela este afectata de zona de protectie/siguranta a magistralelor de apa si deasemenea aceasta se afla in proximitatea Canalului Bega reglementat prin HCL 27/2010 – in acest sens se vor respecta prevederile cap.III GENERALITATI – pct. 7.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementarile amplasamentului ce urmează a fi edificat și încadrarea lui ca o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelata cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. În funcție de dorința proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare
- Zonă pentru servicii și comerț – zonă comercială
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- Organizarea infrastructurii tehnico – edilitare
- Asigurarea procentului minim de zone verzi
- Stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- Reglementările din piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Proximitatea Canalului Bega și respectarea prevederilor din HCL nr. 27/2010;
- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografică efectuată în zonă.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de locuințe individuale, parțial colective și servicii.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei și a proximității față de Canalul Bega și astfel propune eliminarea zonei industriale și transformarea acesteia în zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Prin noul PUG Municipiul Timisoara zona Ei – Zona activitati economice cu caracter industrial.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentatii nu sunt incluse in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectia a acestora.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul aflat în studiu se situează pe malul Canalului Bega in zona estică a municipiului și este delimitat de – Splaiul Sofocle la nord, str. Johann Nepomuk Preyer la sud, str. Capitan Damsescu la vest și str. Crizantemelor la est.

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 22 658 mp conform CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 – Timisoara.



Proiect număr: 154/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

## VECINĂȚI ȘI LIMITE

Terenul are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

- SUD: terenuri in proprietate privată – servicii si comert, locuinte individuale, locuinte colective si industrie
- NORD: Splaiul Sofocle și terenuri in proprietate privată - locuinte individuale si locuinte colective
- EST: str. Crizantemelor si terenuri in proprietate privată - locuinte individuale, locuinte colective
- VEST: str. Capitan Damsescu si terenuri in proprietate privată – locuinte individuale

## SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenurile studiate se află în proprietatea S.C. BEGA INVEST S.A., CUI 1827538, intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform CF-uri anexate.

Terenurile existente sunt ocupate parțial de construcții industriale propuse spre demolare.

## 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

### DATE GENERALE

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Zona în care se află terenul reglementat prezintă o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale, iar pânza freatică se află la un nivel foarte ridicat, aceasta găsindu-se la o adâncime de circa 3 m.

Între terasamentul căii ferate ce duce spre Cruceni și digul canalului Bega, terenul este și în prezent foarte mlăștinos.

În anii 70 regimul comunist a dispus săparea mai multor canale de desecare în acea zonă. Acestea se întâlnesc în bazinul unei stații de pompare care pompează surplusul de apă în Canalul Bega, ce aparțin în prezent de A.N.I.F Timiș.

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7 \text{ sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Amplasamentul studiat în cadrul PUZ nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plat (cu diferențe de nivel nesemnificative) și ocupat parțial de construcții industriale și platforme betonate propuse spre demolare. Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.



Proiect număr: 154/2022  
Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara  
Beneficiar: **S.C. BEGA INVEST S.A.**  
Titlu proiect: **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

## SEISMICITATEA

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ . Adâncimea de îngheț este de  $0,60 - 0,70\text{ m}$  (conform STAS 054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- temperatura aerului:
  - media lunară minimă:  $- 1^\circ\text{C}$  in ianuarie;
  - media lunară maximă:  $+ 20 \dots 21^\circ\text{C}$  in iulie - august;
  - temperatura minimă absolută:  $- 35,3^\circ\text{C}$ ;
  - temperatura maximă absolută:  $+ 40,0^\circ\text{C}$ ;
  - temperatura medie anuală:  $+ 10,9^\circ\text{C}$ ;
- precipitații:
  - media anuală:  $631\text{ mm}$ ;
- vântul
  - predominant din sectorul vestic -  $15\%$ .

## 2.4 CIRCULATIA

Se propune realizarea de accesuri auto și pietonale noi pentru a asigura necesarul impus de solutie.

Accesurile propriu-zise se vor realiza conform planșei U.03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE.

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

Circulatia se realizeaza pe strazile: Splaiul Sofocle – cu profil de  $32\text{ m}$ , str. Capitan Damsescu – cu profil de  $18.50\text{ m}$ , str. Crizantemelor – cu profil de  $21,00\text{ m}$  și pe str. Johann Nepomuk Preyer – cu profil de  $9.15\text{ m}$ , aceasta cuprinde și linie de tramvai.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, conform PUG – Timișoara aflat în vigoare, zona studiată face parte din UTR 53, și are funcțiunea de zonă pentru unitati industriale.

Conform PUG – in curs de aprobare terenul se afla într-o zona de activitati economice cu caracter industrial, ateliere, spatii de alimentare.

Funcțiunile existente predominante in zona studiata sunt cele de locuinte individuale, industriale, partial locuinte colective și servicii.

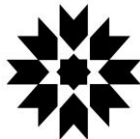
### GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul este ocupat partial de constructii cu un POT ce variaza in functie de parcela de la  $25.05\%$  la  $100\%$ .

### ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

La nivel de amplasament, vegetatia existenta este vegetatie spontana fara valoare.





### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;
- propunerea amenajării unui număr suficient de locuri de parcare;
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal;
- respectarea zonelor de protecție a tuturor rețelelor existente pe teren sau a caror zone de protecție afectează terenul reglementat.

Terenul reglementat va cuprinde o zonă mixtă ce cuprinde atât locuințe colective cât și funcțiuni complementare și o zonă de servicii. Funcțiunile complementare se vor amplasa preponderent la nivelul parterului, iar locuințele colective se vor desfășura la nivelurile superioare.

#### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI ȘI ÎN RAPORT CU LIMITELE DINTRE PARCELE**

Retragerile zonei construibile se propun raportat la limita cadastrală rezultată în urma alipirii parcelelor existente și țin cont atât de funcțiunile vecine cât și de regimul acestora de înălțime.

#### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G în vigoare**

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 terenul este situat în intravilan, în UTR 53 – Zonă industrială.

Zona conform PUG - are destinația de unități industriale.

#### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, arabil și curți construcții în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de **min.30% din totalul suprafeței terenului aflat în proprietate privată.**

#### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

##### **CIRCULAȚIE AUTO, VELO**

Strazile ce delimitează amplasamentul reglementat sunt asfaltate, făcând astfel posibilă circulația auto. Circulația velo este posibilă pe malul Canalului Bega zona învecinată a acestuia fiind parte din amenajarea realizată la nivel de oras.

##### **PARCĂRI**

Se vor propune suficiente locuri de parcare care să deservească funcțiunilor propuse. Parcările se vor propune atât la nivelul solului cât și în subteran.



Proiect număr: 154/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

## CIRCULAȚIA PIETONALĂ

Circulația pietonală este amenajată pe strazile perimetrare.

Accesurile propuse vor fi atat auto cat si pietonale. La nivel de parcela se vor prevedea alei pietonale de acces atat din spatiul public existent cat si la nivel de amplasament reglementat.

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

Planul Urbanistic Zonal propune unificarea loturilor ce fac obiectul PUZ, astfel rezultand un teren in suprafata de 22 658 mp ce va avea urmatoarele functiuni:

- Locuinte colective;
- Functiuni complementare;
- Zona verde unde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, retele de utilitati si constructii pentru utilitati, platforme colectare deseuri menajere, precum si alei pietonale pentru circulatii;
- Circulatii auto si pietonale, si spatii adiacente acestor servicii, de ex parcari;
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a lotului, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.;
- Imprejmuiri;
- Platforme colectare deseuri menajere;
- Cele 2 zone edificabile sunt delimitate conform plansei U.03 Plan reglementari urbanistice, intre ele se va respecta o distanta egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri;
- S-au propus corpurile A, B, C si D: A si B – locuinte colective cu functiuni complementare la parter, C – locuinte colective, D – functiuni complementare;
- Accesurile se vor amenaja astfel: 2 din str. Crizantemelor, 2 din str. Capitan Damsescu si 1 din Splaiul Sofocle;
- Parcarile la sol sunt propuse preponderent in partea de sud a lotului, dar si pe celelalte laturi;
- S-au amenajat in cele doua subsoluri parcari estimate la un nr. de 820;
- Prin propunere s-au estimat un nr. de 568 apartamente, 3.503 mp SAD uri pe corpurile A si B, 5.283 mp functiuni complementare – corp D.

### INDICI URBANISTICI PROPUȘI

P.OT. MAX. = 40%

C.U.T. MAX. = 3.0

REGIM DE INALTIME MAX = 2S+P+4E+2Er

H COAMA MAX = 24.00 m

Zona verde MIN = 30% din suprafata totala a terenului aflat in proprietate privata

### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT

0.0 m – fata de limita de proprietate (str. Crizantemelor)



Proiect număr: 154/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

0.0 m – fata de limita de proprietate (str. Capitan Damsescu)

13.80 m – fata de limita de proprietate (Splaiul Sofocle)

RETRAGEREA FATA DE LIMITELE LATERALE

min. 4.00 m sau H/2 – fata de limita de proprietate

#### 4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul spațiilor de locuire.

Din analiza existenta industria nu este potrivita cu zona, cu reglementările din PUZ ul aprobat.

Motivația constă și in faptul ca prin PUZ –ul Malurile Begai s-a propus o zona de locuit atractiva.

O alta motivatie consta in dezvoltarea PUZ urilor din zona studiata cu functiunea de locuire colectiva.

Cvartalul dispune de acces facil la infrastructura definita a orașului.

Evitarea dezvoltării de zone rezidențiale de tip urban – sprawl și concentrarea in zonele din intravilanul orașului.

Dezvoltarea unei mici comunități aduce cu ea și servicii necesare zonei servicii medicale, de recreere, comerț , zone verzi amenajate etc. un plus valoarea zonei, pe langă cele existente – grădinița, etc.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitiază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Avand in vedere existenta unui fond construit alcatuit preponderent din zone de locuinte , prezenta propunere se integreaza atat in fondul construit existent cat si in cel economic. Din punct de vedere social aceasta nu va avea un impact major datorita vecinatatilor care deservesc aceeasi functiune, dar va aduce un beneficiu major zonei prin amenajarea unui spatiu care in momentul de fata nu este valorificat – avand in vedere functiunea industriala existenta pe amplasament.



Proiect număr: 154/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 407761, 408369, 408372, 408383, 408384, 408386, 408744, 408745 - Timisoara

Beneficiar: **S.C. BEGA INVEST S.A.**

Titlu proiect: **PUZ – ZONA MIXTA: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

## 5. CATEGORII DE COSTURI

Avand in vedere propunerea prezentata prin care investitia se realizeaza doar la nivel de proprietate privata nu si la nivel de domeniu public, costurile vor fi suportate in totalitate de investitor si vor fi detaliate in etapa planului de actiune. In aceste costuri se vor include: operatiunile cadastrale, realizare de racorduri la utilitati si realizare acces pe parcela etc.

Intocmit  
arh. MIRON ŞUTEU  
urb. Ana-Maria Furnică  
arh. Bianca Penciu

Coordonator R.U.R.  
urb. CARMEN FALNIŢĂ

