



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: **PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUIȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timișoara



FOAIE DE GARDĂ

Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: **S.C. TIMCON S.A.**

Titlu proiect: **PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Denumire proiect : **PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Numar proiect : **156/2022**

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

Beneficiar : **S.C. TIMCON S.A.**
CUI: 2947116
Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, scara B, ap.2, jud. Timiș, Timișoara

Amplasament : jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 444976 - Timisoara

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: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: **S.C. TIMCON S.A.**

Titlu proiect: **PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
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: 156/2022
Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara
Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.
Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

BORDEROU GENERAL

MEMORIU GENERAL

- 1. INTRODUCERE**
- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARIII
- 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
- 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.02 STUDIU DE CVARTAL.....
- U.03 PLAN SITUATIE EXISTENTĂ
- U.04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE.....
- U.05 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- U.06 PLAN MOBILARE

PIESE OPȚIONALE

- U.07 RANDĂRI VOLUMETRICE



Proiect număr: 156/2022
Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara
Beneficiar: **S.C. TIMCON S.A.**
Titlu proiect: **PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect : **PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Numar proiect : **156/2022**

Faza proiectare : P.U.Z. – ETAPA 1

Beneficiar : S.C. TIMCON S.A.
CUI: 2947116
Str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, ap.2, jud. Timiș, mun. Timișoara

Amplasament : jud. Timis, mun. Timisoara , CF nr. 444976 – Timișoara

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

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 221 din 26.01.2022 emis de către Primăria Municipiului Timișoara.

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

Zona care face obiectul prezentei documentații este situată în intravilanul mun. Timișoara, în partea de nord, pe str. Augustin Coman, terenul studiat având o suprafață totală de 2 073 mp, și este identificată prin CF nr. 444976 – Timisoara, în proprietatea S.C. TIMCON S.A, intabulare, drept de



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 S.C. TIMCON S.A, conform CF-uri anexate la prezenta documentatie.

Categoria de folosință actuală conform CF-uri: CF nr. 444976, – Timisoara categorie de folosință arabil.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 145/1997 preluat de PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, amplasamentul se află în zona “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzonă cazare, locuințe, partial afectat de drum proiectat. Terenul studiat se situează în Zona II de referință – Aerodrom Cioca.

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
- 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:

- Reglementarile din piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018 – “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzonă cazare, locuințe, partial afectat de drum proiectat
- 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 colective, parțial individuale și servicii, mai ales de-a lungul arterei principale, Calea Torontalului.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei în continua dezvoltare, astfel se propune încadrarea în țesutul existent printr-o dezvoltare a zonei rezidențiale, cu locuințe colective și funcțiuni complementare.

Prin noul PUG Municipiul Timișoara zona Zb – subzonă cazare, locuințe, parțial afectat de drum proiectat și Zona II de referință – Aerodrom Cioca.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timișoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce se reglementează se situează pe str. Augustin Coman în zona nordică a municipiului și în cvartalul delimitat de str. Grigore Alexandrescu la nord, Calea Torontalului la vest și str. Augustin Coman la sud.

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 2 073 mp conform CF nr. 444976 – Timișoara.

VECINĂȚĂȚI ȘI LIMITE

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

- **NORD** : CF nr. 444975, CF nr. 444974, terenuri în proprietate privată – spații de parcare
- **EST** : CF nr. 417061, teren proprietate privată – locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E
- **SUD** : CF nr. 444977, teren drum proprietate privată
- **VEST** : teren proprietate privată.

SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenurile studiate se află în proprietatea S.C. TIMCON S.A., CUI 2947116, intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform CF anexat.

Terenul existent este liber de construcții sau forme de vegetație valoroasă, acesta fiind împrejmuit parțial cu plasă.

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 %).



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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.

SEISMICITATEA

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 054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin:

- temperatura aerului:
 - media lunară minimă: - 1°C în ianuarie;
 - media lunară maximă: + 20 ... 21 °C în iulie - august;
 - temperatura minimă absolută: - 35,3 °C;
 - temperatura maximă absolută: + 40,0 °C;
 - temperatura medie anuală: + 10,9 °C;
- precipitații:
 - media anuală: 631 mm;
- vântul
 - predominant din sectorul vestic - 15%.

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul ce se reglementează are deschidere spre strada Augustin Coman, fără a avea un acces amenajat.

Se propune realizarea unui acces auto și pietonal nou pentru a asigura necesarul impus de soluție.

Accesul propriu-zis se va realiza conform planșei U.03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE.

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

Circulația se realizează pe strazile: Calea Torontalului – cu profil de 20 m, str. Grigore Alexandrescu – cu profil de 29 m și str. Augustin Coman – cu profil de 5.50 m.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, zona studiată face parte din UTR 20, destinația conform PUZ aprobat prin HCL 145/1997 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzone cazare, locuințe, parțial afectate de drum proiectat.

Funcțiunile existente predominante în zona studiată sunt cele de locuințe colective, parțial individuale și funcțiuni complementare, servicii.

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

În prezent terenul nu este ocupat de nici o construcție. Pe teren pe limita de proprietate estică la cca. 2m de limita sudică a proprietății există o stație transformare gaze naturale ce a impus o zonă de protecție de 10m.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

La nivel de amplasament, vegetația existentă este vegetație spontană fără 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 rezidențială ce cuprinde atât locuințe colective cât și funcțiuni complementare. 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 a parcelei existente și țin cont atât de funcțiunile vecine cât și de regimul acestora de înălțime.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G in vigoare

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 terenul este situat în intravilan, în UTR 20 – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Zona conform PUG - are destinația de locuințe colective.

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 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.**



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

CIRCULAȚIE AUTO, VELO

Strazile ce delimiteaza amplasamentul reglementat sunt asfaltate, făcând astfel posibilă circulația auto. Circulația velo este posibilă doar pe str. Calea Torontalului.

PARCĂRI

Se vor propune un total de 61 (necesare 57) locuri de parcare care să deservească funcțiunilor propuse. Parcările se vor propune atât la nivelul solului cât și în subteran. Vor fi amenajate un nr. de 25 locuri de parcare la sol și 36 în subsol.

CIRCULAȚIA PIETONALĂ

Circulația pietonală nu este amenajată pe strazile perimetrare, aceasta fiind posibilă doar pe str. Calea Torontalului

Accesurile propuse vor fi atât auto cât și pietonale. La nivel de parcelă se vor prevedea alei pietonale interioare și de acces din spațiul public existent.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului de 2 073 mp, și va avea următoarele funcțiuni :

- Locuințe colective (estimat 39 apartamente, la etaje) ;
- Funcțiuni complementare (minim 1 unitate SAD la nivelul parterului) ;
- Zona verde unde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilități și construcții pentru utilități, platforme colectare deseuri menajere, precum și alei pietonale pentru circulații și locuri de joacă pentru copii;
- Circulații auto și pietonale, și spații adiacente acestor servicii, de ex parcuri;
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a lotului, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării 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.;
- Imprejmuiți;
- Platforme colectare deseuri menajere;
- S-a propus un singur corp de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter;
- Accesul se va realiza de pe strada Augustin Coman; prin intermediul terenului nr. cadastral 444977 din proprietatea beneficiar ce va fi cedat către domeniul public;
- Parcarile la sol sunt propuse în partea de vest a lotului, la sol, cât și la subsol;
- Prin propunere s-au estimat un nr. de 39 apartamente și 518 mp funcțiuni complementare (la parter);
- Suprafața propusă la sol de 725.55mp, cea desfasurată propusă de 2 900mp;
- Prin propunerea soluției de arhitectură s-a respectat distanța minimă de 5.00 m de la locuire de parcare până la ferestrele camerelor de locuit și cea de minim 10.00 m față de platforma de deseuri conf. OMS 119/2014.



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.OT. MAX.	= 40%
C.U.T. MAX.	= 2.0
REGIM DE INALTIME MAX	= S+P+4E
H COAMA MAX	= 17.00 m
Zona verde MIN	= 30% din suprafata totala a terenului aflat in proprietate private

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT

8.m – fata de limita de proprietate (str. Augustin Coman)

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.

Motivația constă în dezvoltarea PUZ urilor din zona studiată cu funcțiunea de locuire colectivă.

Cvartalul dispune de acces facil la infrastructura definită a orașului.

Evitarea dezvoltării de zone rezidențiale de tip urban – sprawl și concentrarea în 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 lângă cele existente – construcții de cult, 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 de reglementare, ce explicităză prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată.

Având în vedere existența unui fond construit în vecinătatea estică alcatuit preponderent din zone de locuințe colective, prezenta propunere se armonizează cu acesta. Din punct de vedere social aceasta nu va avea un impact major datorită vecinătăților care deservește aceleași funcțiuni, dar va aduce un beneficiu major zonei prin amenajarea unui spațiu care în momentul de față nu este valorificat.



Proiect număr: 156/2022

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976 - Timisoara

Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.

Titlu proiect: PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI 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: realizare de racorduri la utilitati, realizare acces pe parcela etc.

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

Coordonator R.U.R.
urb. CARMEN FALNIȚĂ

