



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării :

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Loc constructie :

Prelungire str. MAGNUS, TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ

CF 421045, CF 421061, CF 439002, CF 438938 (A1549/3/3/2),

CF 413480, CF 413477, CF 413451, CF 413470, CF 413475

Beneficiari :

SC CLUB SRL, SC TUCASA RESIDENCE SRL

Faza :

ETAPA 1 – informarea 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 :

10/2021



FOAIE DE GARDA

Inițiatori : (Beneficiari)

SC CLUB SRL, SC TUCASA RESIDENCE SRL

Elaborator : (Proiectant)

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

Arh. Stancu Ioana

Sp RUR Arh. Jivan Marius

Data elaborării :

IANUARIE 2022

Topometrie:

Ing. Hanu Stefan

Faza de proiectare :

ETAPA 1 – informarea populatiei

In baza CU 638 din 22 03 2021



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

1. CD.....	.....
2. Cerere demarare Etapa 1 – informarea populatiei. ....	.....
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 .....	.....
6. Dovada amplasării pe proprietate a panoului model .....	.....
7. 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) .....	.....
o U01 – Încadrare în localitate/zonă .....	.....



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- 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)



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

Beneficiar: S SC CLUB SRL, SC TUCASA RESIDENCE SRL

Amplasament : Mun. Timisoara, str. Magnus , CF 421045, CF 421061, CF 439002, CF 438938
(A1549/3/3/2), CF 413480, CF 413477, CF 413451, CF 413470, CF 413475

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Data Elaborării: IANUARIE 2022

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul localității 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 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.

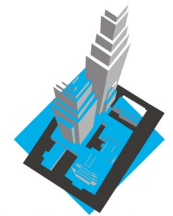
Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările făcute de Propuneri preliminare Etapa a 3-a elaborare PUG (HCL 428/2013) a Planul de Amenajare a Teritoriului, de noua strategie de dezvoltare urbană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



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 inscrise 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 ('nuclee').

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 de o parte si de alta a DE 1549/6 intabulat cu CF 446023. Aceasta cale de acces imparte terenul reglementat in doua regiuni :

Zona de Nord incadrata de urmatoarele vecinatati :

- Est : DF 1559 (cale ferata) si A1549/3/5 (proprietate privata);
- Sud : DE 1549/6 intabulat cu CF 446023 (drum proprietate publica);
- Nord : Intravilan Timisoara (Cv. 388- top. 8408+8409);
- Vest : A 1549/3/2 (proprietate privata).

Zona de Sud incadrata de urmatoarele vecinatati :

- Est : DF 1559 (cale ferata);
- Sud : HPR 1539;
- Nord : DE 1549/6 intabulat cu CF 446023 (drum proprietate publica);
- Vest : CF 443630 top. A .1554/1/7/2 (proprietate privata).



Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniu edilitar, servirea cu institutii de interes general: zona este accesibila prin intermediul str. Siemens (recent amenajata) si 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;

- situarea terenului în cadrul unui vast teren aflat in categoria de Curti constructii adiacent unei zone de servicii cu zona de locuire (HCL 32 din 31 01 2020) aflata la Vest, cale ferata la Est si zona de locuire la Sud

Zona ce urmeaza a fi reglementata în P.U.Z. are o suprafata de 143 500 mp si este partial teren agricol intravilan (CF 439002, CF 438938, CF 421045, CF 421061) si Curti Costructii (CF 413480, CF 413477, CF 413475, CF 413470, CF413451).

Terenul este liber de constructii în prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiata este cel de proprietate privata.

Proprietarii terenului sunt prezentati in tabelele de mai jos.

Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

NR. C.F. CADASTRAL	NR. CADASTRAL	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA (mp)	PROPRIETATEA	SARCINI
439002	(A.1549/3/3/1)	Teren in intravilan	33700	I.TUCASA RESIDENCE S.R.L. -incheiere nr. 140654/08.06.2021	NU SUNT
438938	438938 (A.1549/3/3/2)	Teren in extravilan	10000	I.TUCASA RESIDENCE S.R.L. -incheiere nr. 83578/05.04.2021	Drept de IPOTECA LEGALA, valoare 235000 EUR, reprezentand sulta in favoarea 1.CRACIUN ELENA 2.BULEU VALERIA -incheiere nr. 83578/05.04.2021
413451	413451 (CC.1549/3/4/1)	Teren in intravilan	10000	I.TUCASA RESIDENCE S.R.L. -incheiere nr. 77044/29.03.2021	NU SUNT
413470	413470 (CC.1549/3/4/2)	Teren in intravilan	10000	I.TUCASA RESIDENCE S.R.L. -incheiere nr. 77058/29.03.2021	NU SUNT
413475	413475 (CC.1549/3/4/3)	Teren in intravilan	10000	I.TUCASA RESIDENCE S.R.L. -incheiere nr. 77077/29.03.2021	NU SUNT
413477	413477 (CC.1549/3/4/4)	Teren in intravilan	10000	I.TUCASA RESIDENCE S.R.L. -incheiere nr. 77093/29.03.2021	NU SUNT
413480	413480 (CC.1549/3/4/5)	Teren in intravilan	10000	I.TUCASA RESIDENCE S.R.L. -incheiere nr. 77108/29.03.2021	Drept de IPOTECA, valoare 2360000 RON + dobanda aferenta de 8.6%/an, pe toata perioada creditarii produsa de aceasta, precum si alte obligatii care deriva din credit, in favoarea I.BRD-GSG BAIJA MARE -incheiere nr. 39572/20.03.2007 Drept de IPOTECA, valoare 510000 RON + dobanzi aferente, precum si alte obligatii care deriva sau pot deriva din contractul de credit, in favoarea I.BRD-GSG BAIJA MARE -incheiere nr. 35886/10.03.2008



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Tabel 2. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

NR. C.F. CADASTRAL	NR. IMOBILULUI	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA (mp)	PROPRIETATEA	SARCINI
421045	421045 (A.1554/1/7/3) identific cu top.8412-8413/2, 8415/2	Teren în intravilan	3400	I.CLUB S.R.L. -încheiere nr. 236467/10.11.2020	NU SUNT
421061	421061 (A.1554/1/8)	Teren în intravilan	46400	I.CLUB S.R.L. -încheiere nr. 236468/10.11.2020	NU SUNT

Sarcini : conform tabel

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasamentul precizat mai sus, definit prin CF 421045, CF 421061, CF 439002, CF 438938 (A1549/3/3/2), CF 413480, CF 413477, CF 413451, CF 413470, CF 413475, beneficiarii doresc sa dezvolte o zona rezidentiala complexa din punct de vedere urbanistic care sa imbine functiunea de locuire si functiuni complementare locuirii .

Terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata.

Amplasamentul este liber de constructii.

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

Geomorfologic, amplasamentul se afla în zona de Vest a tarii.

Geologic, pe adâncimea pe care intereseaza în cazul de fata, zona se caracterizeaza prin depozite aluvionare cuaternare recente (halocen superior), reprezentata prin pamânturi argiloase în care apar intercalatii de nisipuri si prafuri.

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

Temperatura aerului :

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

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

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

media lunara minima – $(1...2)^{\circ}\text{C}$.

Precipitații :

media lunara maxima : 70...80 mm ;

cantitatea maxima: 100 mm/24 ore ;

media anuala: 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 determinării 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 încarcati 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.

2.4 CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, în situatia actuala are accesul asigurat prin DE 1549/6 si DE 1529/1/1/9 la Sud, ambele drumuri de exploatare accesibile dinspre Calea Buziasului de pe strazile si drumurile existente în teritoriu: strada Siemens, strada Olarilor respectiv strada Cheveresului.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 143 500 mp inscrisa in CF Timisoara.

Folosinta actuala a parcelei studiate este Terenuri agricole intravilan si Curti -constructii in intravilan, 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, curent electric, alimentare cu gaz;
- vecinatatea cu zona pentru productie si industrie Calea Buziasului.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:
- zona studiate este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pâna 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)

Telefonizare

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



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata are categoria de folosinta Terenuri agricole intravilan si Curti -constructii in intravilan. Zona nu prezinta riscuri naturale deoarece nu a fost edificata zona industriala preconizata in PUG (HCL 157 din 2002) .

Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul nou al zonei.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit si spatii complementare ale zonei de locuit. Aceasta dezvoltare se doreste a se realiza la standarde ridicate pentru a acoperi cererea de locuinte de categorie medie si inalta. Astfel unitatile locative prevazute in noua dezvoltare vor avea in proportie de 30 % peste 66 mp (apartamente cu 2 dormitoare destinate familiilor), 50 % dintre unitati vor avea suprafete medii de 52-54 mp , in timp ce 10 % din investitie va fi destinat unitatilor locative mici de 37-40 mp prevazute pentru achizitionare sau inchiriere si alte 10 % din locuinte se vor incadra in clasa premium proiectate in regim 'penthouse' si vor fi amplasate la Etajele retrase. Zona de locuinte va fi complet dotata si utilata ca infrastructura si instalatii edilitare iar spatiile verzi de pe parcelele de locuire vor fi amenajate cu accese, parcuri, alei pietonale, locuri de joaca, spatii verzi amenajate, si zone de petrecerea timpului liber adresate locuitorilor (terenuri de sport de dimensiuni reduse aflate in grija si intretinerea viitoarelor administratii de bloc).

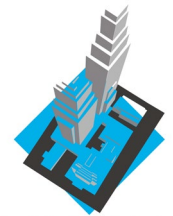
Tabel 3. CAPACITATI PRECONIZATE

	(mp)
Suprafete construite	30352.53
Suprafete pavate	45008.76
Suprafete de zona verde	32297.70
Total parcele private rezultate	107658.99

Numar de apartamente preconizat	2148
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	111688.28
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	23723.10
Numar parcaje preconizat	3004

Zonele de servicii vor avea fiecare caracteristici particulare:

- Parcelele 1,2,3,4 au functiune de comert si servicii amplasata la parterul imobilelor si locuire la etajele superioare. 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.



- Parcelele 21-22, sunt marginite in totalitate de strazi si sunt amplasate in interiorul investitiei astfel in cat sa poata aduce functiuni de servicii mai complexe : cultura, sport, turism, birouri (administrarea afacerilor), facilitati medicale (din categoria celor tertiare) sau functiuni comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni, invatamant si cercetare, pol de inovare IT.

- Parcela 24 face parte din cvartal destinat intru totul serviciilor si functiunilor complementare si se va adresa functiunilor de : administrarea afacerilor, financiar- bancare, tertiare (comert, alimentatie publica), dar pot acomoda si functiuni aferente infrastructurii de transport , functiuni de sănătate și asistență socială sau Functiuni de învățământ și cercetare.

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 aprobata 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 Suds a 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 industrial 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 industriala si din cauza asta nu a reusit sa construiasca nimic. Solicita sa se puna zona rezidentiala, 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 aceeasi 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 Cvartal 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 .

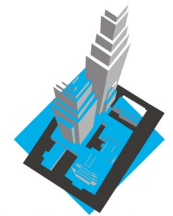
Propunerile s-au concentrat asupra :

- 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, SERVICII SI DOTARI.

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 (popus), 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 intersectiile aflate in zona studiata sunt in prezent sufocate de traficul de masini de mare tonaj ce deservesc zona industriala existenta, iar masinile individuale apartinand 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: dezvoltarile 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 comert de calitate sau educatie.

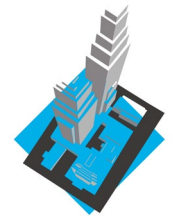
2. Sectorul Financiar: Datele bugetare furnizate de Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2015-2023 arata evolutia cifrei de afaceri pe ramuri de activitati in perioada 2010-2012. Astfel aflam ca in aceasta perioada sectorul de servicii a adus un aport covarsitor de bani la buget urmate de industrie (mai putin de jumatate) 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 existenta 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 urnaistic 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 din potriiva 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 industriala 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 aceleas 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 aprobată 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 construibil, 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 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 7590 mp spatii verzi publice, comasate si inca 24707 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, 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:

- str Magnus: va avea un profil de 20 m conform PUZ aprobat, uneste pe directia Est-Vest Inelul IV (aflat in faza de exectie si proiectare) si Drumul Boilor (aflat in faza de executie) si este cedata partial CF 442989 si CF 442984 si in curs de reglementare si cedare pe parcelele CF 421257, CF 449895, CF 447755, CF 438942 si A 1549/3/2 conform documentatiilor depuse si aratate pe 'Studiu Cvartal'

-Bifurcarea catre Sud-Est a str. Magnus ce urmeaza curba facuta de Calea ferata ce margineste Terenul reglementat la Est: va continua profilul de 20 m acesta fiind asigurat prin cedare pe toata limita de Est a dezvoltarii, include zona de teren de rezerva de latime variabila si lasa neschimbata limita CF 438067 a Caili Ferate. Aceasta strada urmeaza sa conecteze la Calea Buziasului zona studiata unde se studiaza doua posibilitati de conectare la str. Cheveresului si mai departe la intersectia cu sens giratoriu la Calea Buziasului, respectiv direct catre Calea Buziasului .

- 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 intersectatrea 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 elacorare pe CF 438942, CF 418262, CF 437258, CF 438579, CF 443300 si CF 443630. 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.

- Fata de CF 418262 se propune un drum de profil 16m din care se asigura cedarea a jumătate din profil (**Dorim ca documentatia in curs ce a parcurs Etapa 1 de informare sa preia propunerea pentru coerenta zonei**)

- Fata de A 1549/3/5 se va realiza si ceda jumătate din profilul strazii de 16 m proiectate

- Pentru coerenta zonei si pentru accesibilitatea optima a parcelelor create se propune conform planurilor prezentate o retea de strazi secundare de profil 12m. a caror profil se va asigura in totalitate de investita prezentata si se coreleaza cu cele din Planurile de urbanism aprobate.

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;

- echiparea edilitara complete.

Au rezultat un numar total de 46 loturi impartite in doua zone: zona 1 – locuire colectiva si servicii si zona 2 – locuire colectiva si servicii.

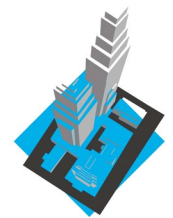
Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza :

UTR 1:

- loturi destinate constructiei de locuinte colective: nr. 5-15, 17-20;
- loturi destinate constructiei de servicii: nr. 21, 22;
- loturi destinate constructiei de locuinte colective cu servicii la parter: nr. 1-4;
- loturi destinate circulatiilor: nr. 23;
- loturi destinate spatiilor tehnice: nr. 16.

UTR 2:

- loturi destinate constructiei de locuinte colective: nr. 25-43;
- loturi destinate constructiei de servicii: nr. 24;
- loturi destinate spatiilor verzi: nr. 45;
- loturi destinate circulatiilor: nr. 46;
- loturi destinate spatiilor tehnice: nr. 44.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Tabel 4. DISTRIBUIRE LOTURI

Nr. Crt.	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	3455.55	locuire colectiva cu servicii la parter	S/D+P+4E+Er	40%	2.6
2	3493.36	locuire colectiva cu servicii la parter	S/D+P+4E+Er	40%	2.6
3	3493.36	locuire colectiva cu servicii la parter	S/D+P+4E+Er	40%	2.6
4	3475.36	locuire colectiva cu servicii la parter	S/D+P+4E+Er	40%	2.6
5	3481.82	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
6	3493.36	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
7	3493.36	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
8	3475.36	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
9	3513.73	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
10	3493.36	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
11	3493.36	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
12	3475.36	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
13	6223.18	locuire colectiva	S+P+8E+Er	20%	1.9
14	6155.17	locuire colectiva	S+P+8E+Er	20%	1.9
15	6179.01	locuire colectiva	S+P+8E+Er	20%	1.9
16	783.23	tehnice	-	-	-
17	2657.26	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
18	2662.69	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
19	2665.78	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
20	2669.84	locuire colectiva	S/D+P+6E+Er	20%	1.7
21	2171.78	servicii	2S+P+8E	40%	3.6
22	2175.64	servicii	2S+P+8E	40%	3.6
23	17518.64	drum	-	-	-
24	6570.52	servicii comert	S+P+3E+Er/M	40%	1.8
25	1700.84	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
26	1299.93	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
27	1299.54	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
28	1300.32	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
29	1299.93	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
30	1135.48	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
31	1309.7	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
32	1276.17	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
33	1276.17	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
34	1275.98	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
35	1276.36	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
36	1276.17	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
37	1509.74	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
38	1582.7	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
39	1409.64	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
40	1329.84	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
41	1329.89	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
42	1329.93	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
43	1472.45	locuire colectiva	S/D+P+3E+Er/M	35%	1.9
44	1697.58	tehnice	-	-	-
45	7590.16	zona verde	-	-	-
46	8251.15	drum	-	-	-



Tabel 5. BILANT TERITORIAL

Zona functionala	Existent	Propus	Procentaj (%)
	mp	mp	
Suprafata totala a zonei reglementate	143499.75	143499.75	100.00%
Teren Agricol	143499.75	0	-
Locuire Colectiva	0	82823.42	57.72%
Locuire colectiva cu servicii la parter	0	13917.63	9.70%
Servicii	0	10917.94	7.61%
Circulatii publice	0	25769.79	17.96%
Spatii verzi publice	0	7590.16	5.29%
Tehnic	0	2480.81	1.73%

Pe parcele se vor asigura spatii verzi de incinta cu suprafata totala de 24 707.54 mp.

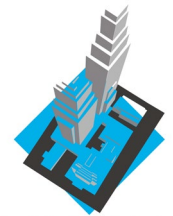
Construtiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism, anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal intocmit. Regimul de inaltime va fi variabil in functie de fiecare subzona: S/D+P+3E+ER/M, S+P+3E+ER/M, S/D+P+4E+ER, S/D+P+6E+ER, 2S+P+8E si, S+P+8E+ER

- **UTR 1:**

DS :SUBZONA DOTARI SI SERVICII cuprinde loturile 21, 22. Regimul de inaltime al cladirilor va fi 2S+P+8E. 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 3.6. 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.

L_S : SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER cuprinde loturile 1-4. Regimul de inaltime al cladirilor va fi S/D+P+4E+ER. Pentru zona mixta se prevede un procent de ocupare a terenului: POT maxim de 40%. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 2.6. Parcarea autovehiculelor pentru zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot 1,15 locuri de parcare / unitate locativa. Parcarea autovehiculelor pentru partea 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 la subsolul/demisolul cladirilor. Zona verde min. 30% pe parcela.

L_a SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE cuprinde loturile 13, 14 si 15. Fiecare lot are asigurat accesul auto. Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi S+P+8E+ER cu inaltimea la cornisa +27 m si Hmax +30 m fata de cota trotuarului. Pentru zona de locuire colectiva se prevede un procent de ocupare a terenului : POT maxim de 20% ,coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 1.9. 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 la subsolul/demisolul cladirilor dar si la parterul imobilului si pe sol pe parcela. 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'.

L_b SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE cuprinde loturile 5-12, 17-20. Fiecare lot are asigurat accesul auto. Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi S/D+P+6E+ER. Pentru zona de locuire colectiva se prevede un procent de ocupare a terenului : POT maxim de 20% ,coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 1.7 , Hmax +26 m si H cornisa +23 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'.

Te : Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare cuprinde arcela 16 si presupune 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.

- **UTR 2:**

DS :SUBZONA DOTARI SI SERVICII cuprinde lotul 24. Regimul de inaltime al cladirilor va fi S+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 1.8. 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.

L_c SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE cuprinde loturile 25-43. 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'.



Ve :SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE COMASATE inscrise in CF ca si spatii verzi, cuprinde lotul 45, cu o suprafata de 7 590.16 mp.

Te : Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare cuprinde parcela 44 si presupune 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.

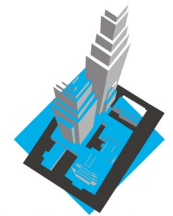
În apropierea zonei există următoarele rețele:

- rețea de apa Ø 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 apa potabila Ø 300 pe Bulevardul Industriei / Transon Inel IV, semnalata ca principala sursa de bransare a viitoarei zone si avand un debit conform;
- rețea de conducte menajere de Ø 1 800 pe Bulevardul Industriei / Transon Inel IV, a carui adancime se va sonda in vederea realizari extinderii in cooperare cu investitorii implicati in 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 pluviala se va realiza prin preluarea apelor de pe toate suprafetele, trecerea acestora prin decantoare de hidrocarburi, urmand a fi pastrate in bazin de retentie pentru intrebuintarea la udarea spatiilor verzi sau eliminate catre HCn 1539.

Energie electrica: In lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata. Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran. Operatorul de distributie 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 inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat



in sapatura predominant in 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: In 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 fibra 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 urbana 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 comunală: 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 deponeu 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) echivalentă a 11-14 mp/locuitor. Se va respecta culoarul ecologic din zonă, HCn 1539, amplasând zona 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, a traseelor de circulație majoră, precum și între zonele rezidențiale și cele destinate activităților economice;'



- Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara si asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren proprietate privata a persoanelor fizice
- terenuri apartinand domeniului public de interes local.

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public sunt cele pe care urmeaza a se realiza strazile propuse si de asemenea parcelele de zona verde.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite in interdictie temporara de construire.

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

Funciunea 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

Ralizarea 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.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Tabel 6. PREZENTAREA COMPARATIVA A SITUATIE EXISTENTE SI A CELEI PROPUSE

	Existent (ha)		Propus (ha)	
	100%	151.82	100%	151.82
Total suprafata luata in calcul	38.00%	57.34	31.50%	48.00
Terenuri agricole	17.50%	26.5	14.00%	21.50
Zone industriale	13.00%	19.28	13.00%	19.28
Locuire unifamiliala	1.50%	2.08	8.00%	12.00
Locuire colectiva	15.50%	23.71	16.50%	24.80
Servicii	7.50%	11.25	9.00%	13.83
Circulatii si dotari auto	3.50%	5.68	4.50%	6.43
Spatii verzi	1.00%	1.61	1.00%	1.61
Ape	2.50%	4.37	2.50%	4.37
Sport, altele				

6. CATEGORII DE COSTURI

Tabel 7. 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 CF 418262 - proportie 50%)	4000	4000	-	-	8000
	Cost implementare Strada A (Proprietar CF 418262 - proportie 50%)	122000	122000	-	-	244000
	Cost proiectare Strada B	6000	-	-	-	6000
	Cost implementare Strada B	104500	-	-	-	104500
	Zona tehnica 16 (post trafu)	50000	-	-	-	50000
Etapa II	Cost proiectare Strada C (Proprietari CF 450151, CF 450152, CF 450153, CF 437258, CF 446023, CF 438579, CF 443300, CF 443630 - proportional 27.3%, Primaria Timisoara - 20%)	5270	2730	-	2000	10000
	Cost implementare Strada C (Proprietari CF 450151, CF 450152, CF 450153, CF 437258, CF 446023, CF 438579, CF 443300, CF 443630 - proportional 27.3%, Primaria Timisoara - 20%)	183999	95333	-	69833	349165
	Cost proiectare Strada D (Parteneriat cu Primaria Timisoara - procent 30%)	7000	-	-	3000	10000
	Cost implementare Strada D (Parteneriat cu Primaria Timisoara - procent 30%)	112261	-	-	48572	160833
	Cost proiectare podet HCN (Parteneriat cu Primaria Timisoara - procent 30%)	3500	-	-	1500	5000
	Cost implementare podet HCN (Parteneriat cu Primaria Timisoara - procent 30%)	98000	-	-	42000	140000
	Zona tehnica 44 (echipamente editare + proiectare)	560767	-	-	-	560767
Etapa III	Cost proiectare Strada F	6000	-	-	-	6000
	Cost implementare Strada F	75000	-	-	-	75000
	Cost proiectare Strada G	6000	-	-	-	6000
	Cost implementare Strada G	108000	-	-	-	108000
	Cost proiectare spatiu verde, parcela 45	22770	-	-	-	22770
	Cost implementare spatiu verde, parcela 45	37951	-	-	-	37951
Etapa IV	Cost proiectare Strada H	6000	-	-	-	6000
	Cost implementare Strada H	122500	-	-	-	122500
	Cost proiectare Strada I	6000	-	-	-	6000
	Cost implementare Strada I	49000	-	-	-	49000
	Cost proiectare Strada J	4000	-	-	-	4000
	Cost implementare Strada J	33333	-	-	-	33333
Etapa V	Cost proiectare Strada K (Parteneriat cu Primaria Timisoara - procent 50%)	5000	-	-	5000	10000
	Cost implementare Strada K (Parteneriat cu Primaria Timisoara - procent 50%)	176667	-	-	176667	353333
Alte cheltuieli	Teren cedat catre domeniul public S-35840mp	3584076	-	-	-	3584076
	Cost proiectare a tronsoanelor Str. Magnus intre Inelul IV si investitia propusa (Lungime 720 m)	-	-	-	10000	10000
	Cost implementare a tronsoanelor Str. Magnus intre Inelul IV si investitia propusa (Lungime 720 m)	-	-	-	599998	599998
	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



**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.

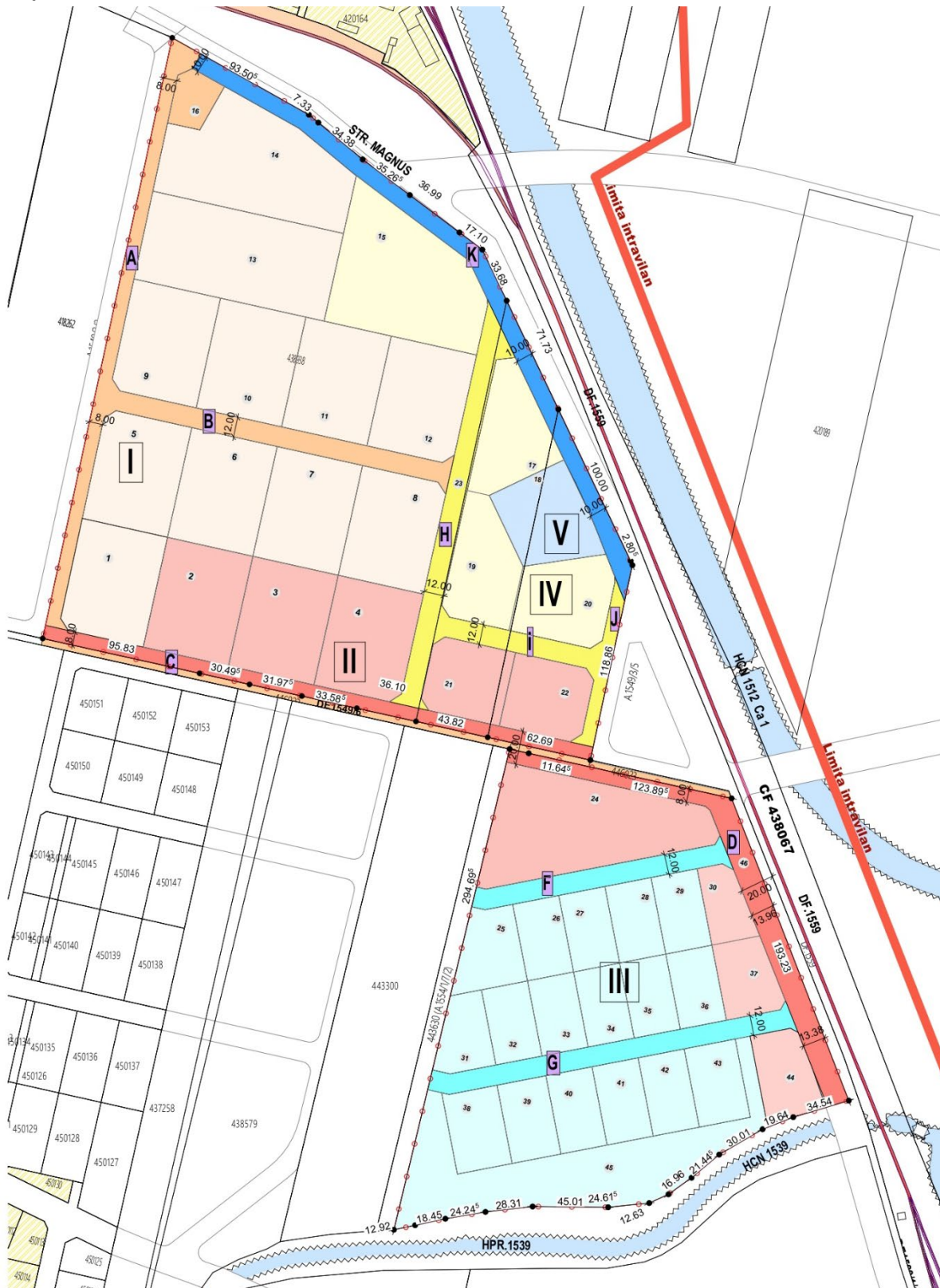
Tabel 8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

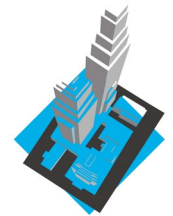
PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI		
	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	143499.75	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	35840.76	24.98
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	107658.99	75.02



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Etapizare





- I:
- a. Proiectare si receptionare Strada A si Strada B;
 - b. Implementare zona Tehnica parcela 16;
 - c. Autorizare imobile de pe parcelele 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14;
 - d. Cedarea catre domeniu public a strazilor A, B si parcelei 16.
- II:
- a. Cedarea catre domeniu public a strazilor C, D;
 - b. Proiectare si receptionare Strada C in parteneriat cu Primaria Timisoara si parcelele CF 450151, CF 450152, CF 450153, CF 437258, CF 446023, CF 438579, CF 443300, CF 443630;
 - c. Proiectare si receptionare Strada D in parteneriat cu Primaria Timisoara;
 - d. Implementare zona Tehnica parcela 44;
 - e. Autorizare imobile de pe parcelele 2, 3, 4, 21, 22, 24, 30, 37;
 - f. Cedarea catre domeniu public a parcelei 44 (tehnico-edilitara).
- III:
- a. Proiectare si receptionare Strada F si Strada G;
 - b. Autorizare imobile de pe parcelele 25-29, 31-36, 38-43;
 - c. Cedarea catre domeniu public a strazilor F si G;
 - d. Realizare si cedare catre domeniul public a parcului amenajat, parcela 45.
- IV:
- a. Proiectare si receptionare Strada H , Strada I, Strada J;
 - b. Autorizare imobile de pe parcelele 15, 17, 19 ,20;
 - c. Cedarea catre domeniu public a strazilor H , I, J.
- V:
- a. Cedarea catre domeniu public a strazii K;
 - b. Proiectare si receptionare Strada K in parteneriat cu Primaria Timisoara;
 - c. Autorizare imobil de pe parcela 18.

Specialist atestat RUR

Arh. Jivan Marius

Intocmit,

Arh .Stancu Ioana