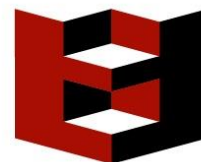


**FOAIE DE GARDĂ**

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”
Amplasament:	Timișoara, Zona Ciarda Roșie, județul Timiș CF 439073 Timișoara
Beneficiari:	S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L. S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.
Proiectant de urbanism:	S.C. CUB ART S.R.L.
Număr proiect:	44/2022
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal - Etapa 1

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:	Memoriu tehnic explicativ
Piese desenate:	U-01 Încadrare în zonă (scara 1:10000) U-02 Studiu de cvartal (scara 1:2000) U-03 Plan situație existentă (scara 1:1000) U-04 Reglementări urbanistice propuse (scara 1:1000) U-05 Proprietatea asupra terenurilor (scara 1:1000) U-06 Plan mobilare (scara 1:1000) U-07 Reglementări edilitare (scara 1:1000)



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Capitolul 1 - Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”
Amplasament:	Timișoara, CF 439073 Timișoara, jud. Timiș
Beneficiari:	S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L. și S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	44 din luna iunie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea: unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe înșiruite cu maxim șase unități locative, unei zone de locuințe colective, unei zone de servicii (învățământ, agrement și/sau sport), unei zone de spații verzi (alei de promenadă, piste de biciclete, perdele de protecție a canalului), unei zone de construcții tehnico-edilitare și a unei zone de căi de comunicație rutieră, în cadrul unui cvartal preponderent rezidențial cu regim de înălțime redus, pe o parcelă situată în intravilanul municipiului Timișoara.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noilor funcțiuni propuse pe terenul reglementat: locuințe cu maxim două unități locative, locuințe înșiruite cu maxim șase unități locative, locuințe colective, servicii (învățământ, agrement și/sau sport), spații verzi (alei de promenadă, piste de biciclete, perdele de protecție a canalului), construcții tehnico-edilitare, căi de comunicație rutieră;
- utilizarea funcțională a terenului, ținând cont de situația vecinătăților din zonă;
- modul de ocupare a terenului, precum și condițiile de realizare a noilor construcții propuse;
- trasarea și profilarea noilor căi de comunicație rutieră - drumuri publice, precum și întregirea și prelungirea căilor de comunicație rutieră existente în zonă;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noile funcțiuni și construcții propuse.

1.3. Surse documentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a studiat arealul (cvartalul) din care face parte terenul, delimitat de Calea Buziașului (la nord), zona Ciarda Roșie (la vest), teritoriul periferic al comunei Giroc (la sud-vest și sud) și teritoriul periferic al comunei Moșnița Nouă (la est), precum și documentele care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999, în vigoare pentru terenul reglementat;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, precum și Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-



010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.

Capitolul 2 - Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și este reglementată din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, parțial zonă propusă pentru spații verzi amenajate (în vecinătatea canalului), zonă afectată de sistematizarea zonei, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasată în interiorul unui cvartal nesistematizat, mărginit de: parcele aflate în proprietate privată (la nord), canalele HcN 1505 și HcN 96 împreună cu teritoriul comunei Giroc (la vest, sud-vest și sud), drumul de exploatare DE 1506/1 (cu lățimea de 4.00 metri), calea ferată aflată în proprietate privată și scoasă din uz DF 1508 împreună cu teritoriul comunei Moșnița Nouă (la est).

Vecinătățile parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: proprietăți private (libere de construcții sau ocupate cu locuințe pentru maxim două familii, locuințe înșiruite, locuințe colective mici, construcții cu funcțiuni complementare) și proprietăți publice (canale, căi de comunicație rutieră și feroviară).

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor urbanistice, funcționale, administrative, rutiere și tehnico-edilitare din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasată în interiorul unui cvartal nesistematizat, mărginit de: parcele aflate în proprietate privată (la nord), canalele HcN 1505 și HcN 96 împreună cu teritoriul comunei Giroc (la vest, sud-vest și sud), drumul de exploatare DE 1506/1 (cu lățimea de 4.00 metri), calea ferată aflată în proprietate privată și scoasă din uz DF 1508 împreună cu teritoriul comunei Moșnița Nouă (la est).

Vecinătățile parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: proprietăți private (libere de construcții sau ocupate cu locuințe pentru maxim două familii, locuințe înșiruite, locuințe colective mici, construcții cu funcțiuni complementare) și proprietăți publice (canale, căi de comunicație rutieră și feroviară).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este în prezent propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

Forma neregulată a parcelei îngreunează posibilitatea unei mobilări raționale. Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este mărginită în partea de vest, sud-vest și sud de elemente ale cadrului



natural - canalele HcN 1505 și HcN 96, elemente ale cadrului natural care generează necesitatea protejării acestora de factori biologici și factori antropici.

2.4. Circulația

Parcela studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este deservită de infrastructura rutieră agricolă și are acces direct la drumul de exploatare DE 1506/1 (cu lățimea de 4.00 metri) în partea de est. În vecinătatea parcelei studiate și reglementate există și alte căi de comunicație deja constituite, care vor fi preluate, prelungite și/sau întregite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal:

- Strada Sânzienelor (cu profil transversal general cu lățimea de 12.00 metri, care variază până la o lățime de 17.00 metri pentru parcaje publice în zona de servicii);
- strada paralelă cu liniile de cale ferată cu acces direct la Calea Urseni, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului și continuată în întregime pe teritoriul Comunei Giroc (cu profil transversal cu lățimea de 12.00 metri);
- străzi interioare constituite pe teritoriul Comunei Giroc (cu profil transversal general, existent și/sau propus cu lățimea de 12.00 metri).

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementate este în prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcela este înscrisă în extrasul de carte funciară CF 439073 Timișoara, număr cadastral 439073, număr topografic 1506/2, cu suprafața de 53129 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, toate existente în imediata vecinătate, atât pe teritoriul municipiului Timișoara, cât și pe teritoriul comunei Giroc (la distanțe de 100 până la 200 metri).

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural și cadru construit. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi, inclusiv cu mărirea capacității acestora față de situația existentă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Nu sunt prezente riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și reglementată sau în vecinătatea ei. Se vor marca eventualele puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona încărcată din punct de vedere arheologic (în zona siturilor arheologice) sau în zona de protecție a siturilor arheologice.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat și reglementat se află în proprietate privată. Proprietarii terenului solicită dezvoltarea unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe înșiruite cu maxim șase unități locative, unei zone de locuințe colective, unei zone de servicii (învățământ, agrement și/sau sport), unei zone de spații verzi (alei de promenadă, piste de biciclete, perdele de protecție a canalului), unei zone de construcții tehnico-edilitare și a unei zone de căi de comunicație rutieră.



Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate publică locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale ale proprietarilor privați, precum și a celor comunitare de utilitate publică, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută în acest sens și de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și prin dezbateri publice (dacă este cazul), consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

Capitolul 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, zona studiată este în prezent propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus.

În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe înșiruite cu maxim șase unități locative, unei zone de locuințe colective, unei zone de servicii (învățământ, agrement și/sau sport), unei zone de spații verzi (alei de promenadă, piste de biciclete, perdele de protecție a canalului), unei zone de construcții tehnico-edilitare și a unei zone de căi de comunicație rutieră.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și este reglementată din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, parțial zonă propusă pentru spații verzi amenajate (în vecinătatea canalului), zonă afectată de sistematizarea zonei, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe parcela studiată și reglementată nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este mărginită în partea de vest, sud-vest și sud de elemente ale cadrului natural - canalele HcN 1505 și HcN 96, elemente ale cadrului natural care generează necesitatea protejării acestora de factori biologici și factori antropici. Se va prevedea o perdea de protecție a canalului cu lățimea de 5.00 metri cu destinația de alei de promenadă, piste de biciclete și plantații de protecție. Totodată, în interiorul parcelelor construibile se vor prevedea procente de spații verzi minime obligatorii, raportate la suprafața terenului.

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al modernizării circulației, se propun următoarele operațiuni:

- prelungirea Străzii Sânzienelor de pe teritoriul municipiului Timișoara (cu profil transversal cu lățimea de 12.00 metri); prelungirea acestei străzi se va realiza la limita cu parcela privată învecinată în partea de nord (identificată prin CF 414734 Timișoara); prin urmare, jumătate din profilul transversal al străzii (6.00 metri) va fi



asigurată de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, iar cealaltă jumătate din profilul transversal al străzii (6.00 metri) va fi asigurată de proprietarul parcelei private din partea de nord;

- lărgirea drumului de exploatare ce mărginește parcela în partea de est - DE 1506/1 (cu lățimea actuală de 4.00 metri) în vederea întregirii străzii paralelă cu liniile de cale ferată cu acces direct la Calea Urseni, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului și continuată în întregime pe teritoriul Comunei Giroc (cu profil transversal final cu lățimea de 12.00 metri asigurat de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal);

- prelungirea străzilor interioare constituite pe teritoriul Comunei Giroc până la drumul de exploatare DE 1506/1 și în paralel cu canalul HcN 96 (cu profil transversal cu lățimea de 12.00 metri asigurat de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal);

- realizarea unei noi artere de circulație, pe direcția nord-sud, între Strada Sânzienelor și limita sud-vestică a parcelei (cu profil transversal cu lățimea de 15.00 metri asigurat de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, ce include parcaje private ce deservește construcțiile propuse perpendiculare pe carosabil);

- suplimentar, pentru parcelarea în adâncime, se propune un drum de tip înfundat cu loc de întoarcere în capăt (cu profil transversal cu lățimea de 10.50 metri asigurat de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal).

Apele meteorice de pe suprafața carosabilă sunt colectate prin rigole, racordate la rețeaua de canalizare pluvială propusă în zonă și ulterior deversate în canal (după ce sunt trecute prin separator de hidrocarburi și convențional curate).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona de locuinte individuale/maxim doua unitati	0 mp	0.00 %	19081 mp	35.91 %
	Zona de locuinte individuale/insiruite/maxim 6 unitati	0 mp	0.00 %	1447 mp	2.72 %	
	Zona de locuinte colective (1 apartament / 50 mp)	0 mp	0.00 %	14983 mp	28.20 %	
	Zona de servicii (invatamant, agrement si/sau sport)	0 mp	0.00 %	2657 mp	5.00 %	
	Zona de constructii tehnico-edilitare	0 mp	0.00 %	217 mp	0.40 %	
	Zona de spatii verzi de utilitate publica - perdea canal	0 mp	0.00 %	2672 mp	5.02 %	
	Zona de parcaje private pentru locuintele colective	0 mp	0.00 %	1278 mp	2.40 %	
	Zona cai de comunicatie si largiri de drumuri	0 mp	0.00 %	10794 mp	20.35 %	
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	53129 mp	100.00 %	

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, respectiv divizarea teritoriului într-un număr de 57 (cincizeci și șapte) parcele, după cum urmează:

- zonă de locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (izolate sau cuplate) - 35 parcele (identificate cu numerele 9-35 și 37-54), cu suprafața de 381 mp (1 parcelă), 500 mp (17 parcele) și 600 mp (17 parcele), cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă la cornișă sau atic 8.00 metri și înălțimea maximă totală 12.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05 și o suprafață de minim 40% destinată amenajării de spații verzi la sol;

- zonă de locuințe individuale sau înșiruite cu maxim șase unități locative - 1 parcelă (identificată cu numărul 36), cu suprafața de 1447 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă la cornișă sau atic 8.00 metri și înălțimea maximă totală 12.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05 și o suprafață de minim 40% destinată amenajării de spații verzi la sol;

- zonă de locuințe colective (izolate sau cuplate - având un număr de unități locative calculat după paritatea 1 apartament la 50 mp de teren, rotunjit în sus la unitate) - 16 parcele (identificate cu numerele 1-7 și 9-



17), cu suprafața de la 663 mp la 1128 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de patru niveluri supraterane - (S)+P+2E+Er/M, înălțimea maximă la cornișa sau aticul de deasupra etajului al doilea 10.00 metri și înălțimea maximă totală 15.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.40 și o suprafață de minim 30% destinată amenajării de spații verzi la sol, amplasată preponderent spre canalele din partea de vest (HcN 1505 și HcN 96);

- zonă de servicii din sfera învățământului, agrementului și/sau sportului - 1 parcelă (identificată cu numărul 8), cu suprafața de 2657 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane - (S)+P+2E+Er/M, înălțimea maximă la cornișă sau atic 10.00 metri și înălțimea maximă totală 13.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 25%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.75, suprafața terenurilor de sport de maxim 45% și o suprafață de minim 30% destinată amenajării de spații verzi la sol, amplasată preponderent spre canalele din partea de nord, vest și sud (HcN 1505 și HcN 96);

- zonă de construcții tehnico-edilitare - 1 parcelă (identificată cu numărul 18), cu suprafața de 217 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de un nivel suprateran - (S)+P, înălțimea maximă la cornișă sau atic 3.00 metri și înălțimea maximă totală 4.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 50%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.50 și o suprafață de minim 30% destinată amenajării de spații verzi la sol;

- zonă de spații verzi de utilitate publică (alei de promenadă, piste de biciclete și plantații de protecție a canalului) - 2 parcele (identificate cu numerele 55 și 56), cu suprafața de 2216 mp și 456 mp, reprezentând fâșia de protecție cu lățimea de 5.00 metri față de canalele HcN 1505 și HcN 96 care mărginesc parcela în partea de vest, sud-vest și sud;

- zonă de parcaje care rămân în proprietate privată pentru locuințele colective (calupuri de 12-13 locuri de parcare) - 8 parcele (identificate cu numerele 57-64), cu suprafața de 150 mp (2 parcele) și 163 mp (6 parcele); parcajele care rămân în proprietate privată vor fi înglobate în profilul transversal al drumului median ce străbate parcela de la nord la sud cu profilul transversal cu lățimea de 15.00 metri; necesitatea scoaterii parțiale a locurilor de parcare de pe parcelele destinate construirii de locuințe colective a survenit din dorința de a prelungi fâșia de spațiu verde cu lățimea de 5.00 metri în interiorul parcelelor construibile și realizarea unei zone de protecție a canalului „verde” mai generoasă;

- zonă de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, cu suprafața de 10794 mp, ce cuprinde suprafața necesară pentru prelungirea Străzii Sânzienelor în partea de nord (cu profilul transversal cu lățimea de 12.00 metri dintre care jumătate va fi asigurată de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal), lărgirea drumului de exploatare DE 1506/1 din partea de est (cu profilul transversal cu lățimea inițială de 4.00 metri și finală de 12.00 metri), prelungirea străzilor interioare deja constituite pe teritoriul comunei Giroc până la drumul de exploatare DE 1506/1 și în paralel cu canalul HcN 96 (cu profil transversal cu lățimea de 12.00 metri), realizarea unei noi artere de circulație, pe direcția nord-sud, între Strada Sânzienelor și limita sud-vestică a parcelei (cu profil transversal cu lățimea de 15.00 metri) și drumul de tip înfundat cu loc de întoarcere în capăt pentru parcelarea în adâncime (cu profil transversal cu lățimea de 10.50 metri).

Având în vedere operațiunile cadastrale prevăzute în planșa „Reglementări urbanistice propuse”, nu se admit alipiri sau dezlipiri ulterioare ale parcelelor prevăzute ca fiind construibile.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie termică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).



3.7. Protecția mediului

Resursele subsolului. În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resursele de apă. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” nu sunt afectate de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.

3.8. Obiective de utilitate publică

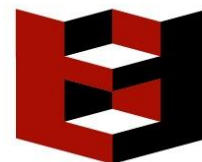
Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt propuse următoarele obiective de utilitate publică:

- zona de spații verzi de utilitate publică (alei de promenadă, piste de biciclete și plantații de protecție a canalului) - 2 parcele (identificate cu numerele 55 și 56), cu suprafața de 2216 mp și 456 mp, care se vor intabula în cartea funciară ca „teren pentru spații verzi”, reprezentând fâșia de protecție cu lățimea de 5.00 metri față de canalele HcN 1505 și HcN 96 care mărginesc parcela în partea de vest, sud-vest și sud;
- zona de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, cu suprafața de 10794 mp, care se va trece în domeniul public al Municipiului Timișoara cu destinația „teren pentru drum”, ce cuprinde suprafața necesară pentru prelungirea Străzii Sânzienelor în partea de nord (cu profilul transversal cu lățimea de 12.00 metri dintre care jumătate va fi asigurată de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal), lărgirea drumului de exploatare DE 1506/1 din partea de est (cu profilul transversal final cu lățimea de 12.00 metri), prelungirea străzilor interioare deja constituite pe teritoriul comunei Giroc până la drumul de exploatare DE 1506/1 și în paralel cu canalul HcN 96 (cu profil transversal cu lățimea de 12.00 metri), realizarea unei noi artere de circulație, pe direcția nord-sud, (cu profil transversal cu lățimea de 15.00 metri) și drumul de tip înfundat cu loc de întoarcere în capăt pentru parcelarea în adâncime (cu profil transversal cu lățimea de 10.50 metri).

Capitolul 4 - Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” se realizează o **zonă de locuințe cu funcțiuni complementare**, cu suprafața totală de 53129 mp. Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelelor cu respectarea intimității și a însovrii parcelelor învecinate, după cum urmează:

- construcțiile se vor amplasa în mod izolat sau cuplat (acolo unde permite limita maximă de implantare), în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice propuse”;
- construcțiile se vor amplasa cu retragere fixă de 1.25 metri, 3.00 metri, respectiv 6.00 metri față de frontul stradal, conform planșei „Reglementări urbanistice propuse”;
- construcțiile se vor retrage de la limita posterioară de proprietate cu distanță minimă între 6.00 metri și 10.00 metri, conform planșei „Reglementări urbanistice propuse”;
- față de limitele laterale pe care nu le ating, construcțiile vor respecta o distanță minim egală cu jumătate



din înălțimea la cornișă sau atic pentru construcții de locuințe individuale sau pentru maxim două familii, respectiv cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea la cornișă sau aticul de deasupra etajului al doilea pentru construcții de locuințe colective.

Capitolul 5 - Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” se realizează o dezvoltare urbană corelată cu necesitățile actuale ale locuitorilor municipiului, cu tendințele de dezvoltare urbană (densificare) ale municipiului și cu legislația în vigoare.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția urbanistică se integrează în cadrul construit existent al zonei (unități teritoriale de referință) studiate și satisface cerințele pieței imobiliare.

Capitolul 6 - Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costurile suportate de investitorii privați (beneficiarii) în interiorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de:

- dezlipirea suprafeței de teren de 53129 mp în conformitate cu planșa „Proprietatea asupra terenurilor”;
- trecerea, cu titlu gratuit, a suprafeței reprezentând căi de comunicație rutieră din proprietatea privată a beneficiarilor în proprietatea publică a Municipiului Timișoara cu destinația „teren pentru drum” (cu excepția calupurilor de parcaje aferente locuințelor colective care rămân în proprietate privată);
- amenajarea căilor de comunicație rutieră și a spațiilor verzi de utilitate publică la standardele solicitate prin normativele de proiectare în vigoare;
- extinderea rețelelor de furnizare de utilități urbane: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare a apelor menajere și pluviale, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale.

Costurile suportate de investitorii privați (beneficiarii) în exteriorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de:

- realizarea podețelor de trecere peste canalele din zonă: un podeț peste HcN 1505 (în prelungirea Străzii Sânzienelor dinspre municipiul Timișoara) și două podețe peste HcN 96 (în prelungirea străzilor deja constituite de pe teritoriul comunei Giroc).

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Pentru suprafața interioară și exterioară reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, nu sunt prevăzute costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

Timișoara
Iunie 2022

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru