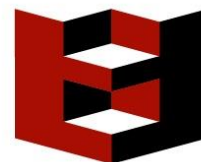


**FOAIE DE GARDĂ**

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”
Amplasament:	Timișoara, Zona Ciarda Roșie, județul Timiș CF 414734 Timișoara
Beneficiar:	Melinte Cristiana Ozana
Proiectant de urbanism:	S.C. CUB ART S.R.L.
Număr proiect:	45/2022
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 414734 Timișoara, județul Timiș
Beneficiar:	Melinte Cristiana Ozana
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	45 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 colective, unei zone de locuințe colective cu servicii și/sau comerț la parter, unei zone de spații verzi amenajate (parcuri, locuri de joacă pentru copii, locuri pentru sport) 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 colective, locuințe colective cu servicii și/sau comerț la parter, spații verzi amenajate, 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.

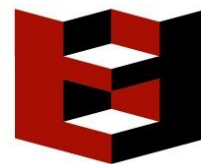
1.3. Surse documentare

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, 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 și la sud), canalul HcN 1505 (la vest), 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 și la sud), canalul HcN 1505 (la vest), 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 regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale. Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este mărginită în partea de vest de elemente ale cadrului natural - canalul HcN 1505, 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);
- strada paralelă cu canalul HcN 1505 și cu Strada Stânjeneilor, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008 (conform planșei „Studiu de cvartal”).

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 414734 Timișoara, număr cadastral 414734, cu suprafața de 10000 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, pe teritoriul municipiului Timișoara (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.

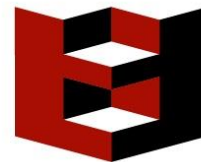
Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona încărcată din punct de vedere arheologic (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. Proprietarul terenului solicită dezvoltarea unei zone de locuințe colective, unei zone de locuințe colective cu servicii și/sau comerț la parter, unei zone de spații verzi amenajate 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 colective, unei zone de locuințe colective cu servicii și/sau comerț la parter, unei zone de spații verzi amenajate (parcuri, locuri de joacă pentru copii, locuri pentru sport) 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, 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 de elemente ale cadrului natural - canalul HcN 1505, elemente ale cadrului natural care generează necesitatea protejării acestora de factori biologici și factori antropici. Având în vedere faptul că canalul HcN 1505 este mărginit în ambele părți (vest și est) de drumul deja constituit - Strada Stânjeneilor spre vest și strada nou propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 470/2008 spre est, nu este posibilă realizarea unei perdele de protecție a canalului printr-o parcelă distinctă. Protejarea canalului se va realiza prin intermediul profilului transversal al celor două drumuri, respectiv prin realizarea unor spații verzi de aliniament care să țină locul perdelei de protecție. Se va prevedea o parcelă distinctă pentru amenajarea de spații verzi compacte de utilitate publică. Totodată, în interiorul parcelelor construibile se vor prevedea procente de spații verzi minime obligatorii, raportate la suprafața terenului.

3.4. Modernizarea circulației


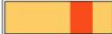
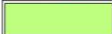
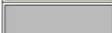
Din punct de vedere al modernizării circulației, se propun următoarele operațiuni:

- 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 sud (identificată prin CF 439073 Timișoara); prin urmare, jumătate din profilul transversal al străzii (6.00 metri) va fi asigurată de beneficiarul prezentului Plan Urbanistic Zonal, iar cealaltă jumătate din profilul transversal al străzii (6.00 metri) va fi asigurată de proprietarii parcelei private din partea de sud;
- 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 străzii deja constituită paralelă cu canalul HcN 1505 și cu Strada Stânjeneilor, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008 (conform planșei „Studiu de cvartal”).



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

BILANT TERITORIAL REGLEMENTAT	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona de locuinte colective	0 mp	0.00 %	5450 mp	54.50 %
	Zona de locuinte colective cu servicii/comert la parter	0 mp	0.00 %	1947 mp	19.47 %	
	Zona de spatii verzi amenajate de utilitate publica	0 mp	0.00 %	506 mp	5.06 %	
	Zona cai de comunicatie si prelungiri de drumuri	0 mp	0.00 %	2097 mp	20.97 %	
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	10000 mp	100.00 %	

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, respectiv divizarea teritoriului într-un număr de 8 (opt) parcele, după cum urmează:

- 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) - 4 parcele (identificate cu numerele 1 și 4-7), cu suprafața de la 894 mp la 1889 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;

- zonă de locuințe colective cu servicii și/sau comerț la parter (izolate sau cuplate - având un număr de unități locative calculat după paritatea 1 apartament la 50 mp de teren, rotunjit în sus la unitate) - 26 parcele (identificate cu numerele 2 și 4), cu suprafața de 971 mp și 976 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 spațiu verde de utilitate publică central, care funcționează ca o piațetă urbană;

- zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (parcuri, locuri de joacă pentru copii, locuri pentru sport) - 1 parcelă (identificată cu numărul 3), cu suprafața de 506 mp, care funcționează ca o piațetă urbană, cu regimul de înălțime maxim admis de un nivel suprateran - (S)+P, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 3.00 metri și înălțimea maximă totală 4.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 5%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.05 și o suprafață de minim 90% destinată amenajării de spații verzi la sol;

- zonă de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, cu suprafața de 2097 mp, ce cuprinde suprafața necesară pentru prelungirea Străzii Sânzienelor în partea de sud (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 străzii interioare deja constituite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 470/2008 în paralel cu Strada Stânjeneilor și cu canalul HcN 1505 (cu profil transversal cu lățimea de 12.00 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 exploatării 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 amenajate de utilitate publică (parcuri, locuri de joacă pentru copii, locuri pentru sport) - 1 parcelă (identificată cu numărul 3), cu suprafața de 506 mp, care funcționează ca o piațetă urbană și care se vaintabula în cartea funciară ca „teren pentru spații verzi”;
- zonă de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, cu suprafața de 2097 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 sud (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 străzii interioare deja constituite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 470/2008 în paralel cu Strada Stânjeneilor și cu canalul HcN 1505 (cu profil transversal cu lățimea de 12.00 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 10000 mp. Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelelor cu respectarea intimității și a însoririi 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 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 10.00 metri și 14.00 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 cornișa sau aticul de deasupra etajului al doilea.

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 (unității 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 (beneficiarul) în interiorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de:

- dezlipirea suprafeței de teren de 10000 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 spațiului verde 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 (beneficiarul) în exteriorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de:

- realizarea podețului de trecere peste canalul din zonă: un podeț peste HcN 1505 (în prelungirea Străzii Sânzienelor dinspre municipiul Timișoara).

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