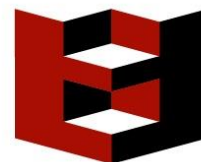


**FOAIE DE GARDĂ**

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”
Amplasament:	Timișoara, Zona Ciarda Roșie, județul Timiș CF 442093, CF 442622, CF 445945, CF 451922
Beneficiari:	S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L., S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L, Boariu Gheorghe, Boariu Zoița Cristina
Proiectant de urbanism:	S.C. CUB ART S.R.L.
Număr proiect:	9/2023
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-02A Studiu de cvartal - existent (scara 1:2000) U-02B Studiu de cvartal - propus (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 442093, CF 442622, CF 445945, CF 451922, județul Timiș
Beneficiari:	S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L., S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L., Boariu Gheorghe, Boariu Zoița Cristina
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	9 din luna martie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea: unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim două apartamente, unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim trei apartamente, unei zone de spații verzi amenajate (perdea de protecție a canalului) și a unei zone de căi de comunicație rutieră, în cadrul unui cvartal preponderent rezidențial cu regim de înălțime redus, pe patru parcele situate în intravilanul municipiului Timișoara.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noilor funcțiuni propuse pe terenul reglementat: locuințe individuale sau de locuințe cu maxim două apartamente, locuințe individuale sau de locuințe cu maxim trei apartamente, 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

Parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate 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.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare, parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt trecute în extravilan, aspect care nu se justifică având în vedere că ele fac parte din intravilanul localității încă din anul 1999, odată cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 50/1999.

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

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate 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 parcelor care fac 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 aproximativ regulată a parcelor asigură posibilitatea unei mobilări raționale. Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt mărginite 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

Parcelele studiate și reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt deservite de infrastructura rutieră agricolă și au 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 paralelă cu liniile de cale ferată și cu Strada Stânjeneilor, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal cu lățimea de 12.00 metri (conform planșelor „U-02A Studiu de cvartal - existent” și „U-02B Studiu de cvartal - propus”);
- 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, cu profilul transversal cu lățimea de 12.00 metri (conform planșelor „U-02A Studiu de cvartal - existent” și „U-02B Studiu de cvartal - propus”).

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementate este în prezent cea de terenuri intravilane. Din punct de vedere juridic, cele patru parcele care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- parcela înscrisă în CF 442093 Timișoara (extras vechi CF 147336 Timișoara), număr cadastral 442093 (număr cadastral vechi A1506/6/2), cu suprafața de 2688 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.;
- parcela înscrisă în CF 442622 Timișoara (extras vechi CF 145934 Timișoara), număr cadastral 442622 (număr cadastral vechi A1506/6/1), cu suprafața de 2900 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.;
- parcela înscrisă în CF 445945 Timișoara (extras vechi CF 136841 Timișoara), număr cadastral 445945 (număr cadastral vechi A1506/5), cu suprafața de 8200 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L. (în cotă ½) și S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L. (în cotă ½);
- parcela înscrisă în CF 451922 Timișoara, număr cadastral 451922, cu suprafața de 5287 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea lui Boariu Gheorghe și Boariu Zoița Cristina (bun comun).

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

Terenurile studiate și reglementate se află în proprietate privată. Proprietarii terenurilor solicită dezvoltarea unei zone de locuințe individuale sau cu maxim două apartamente, unei zone de locuințe individuale



sau cu maxim trei apartamente, 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 individuale sau cu maxim două apartamente, unei zone de locuințe individuale sau cu maxim trei apartamente, unei zone de spații verzi amenajate 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. Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt mărginite 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 partea de vest de drumul deja constituit - Strada Stânjeneilor, pe terenurile reglementate se va prevedea o zonă de protecție a canalului, o parcelă distinctă cu lățimea de aproximativ 8.00 metri, destinată spațiilor 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, pe direcția nord-sud, a străzilor deja constituită paralele cu canalul HcN 1505, cu Strada Stânjeneilor și cu liniile de cale ferate, începute parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal cu lățimea de 12.00 metri.
- realizarea unei străzi pe direcția vest-est pentru interconectarea străzilor menționate anterior, cu profilul



transversal cu lățimea de 12.00 metri; această stradă se va realiza la limita cu parcela privată învecinată în partea de nord (identificată prin CF 441348 Timișoara); prin urmare, lățimea de 9.00 metri va fi asigurată de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, iar restul de 3.00 metri din profilul transversal vor fi asigurați de proprietarii parcelei private din partea de nord;

- prelungirea, pe direcția nord-sud, a străzii propuse prin planurile urbanistice din partea de sud, aflate în curs de elaborare, avizare și aprobare - proiectele realizate de S.C. CUB ART S.R.L. cu numerele 44/2022 și 45/2022, cu profilul transversal de 12.00 metri;
- realizarea de străzi secundare pentru parcelarea în adâncime a teritoriului cu profil transversal cu lățimea de 8.00 metri, străzi de tip înfundat, respectiv străzi care permit conexiunea cu perdeaua de protecție a canalului HcN1505.

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 FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
		Zona de locuințe individuale / maxim 2 apartamente	0 mp	0.00 %	6388 mp
	Zona de locuințe individuale / maxim 3 apartamente	0 mp	0.00 %	7683 mp	40.27 %
	Zona de spații verzi de utilitate publică - perdeaua canal	0 mp	0.00 %	1142 mp	5.98 %
	Zona de cai de comunicație - artere de interes local	0 mp	0.00 %	3862 mp	20.27 %
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	19075 mp	100.00 %

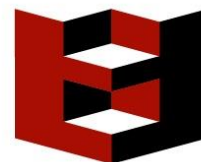
Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, respectiv divizarea teritoriului într-un număr de 23 (douăzeci și trei) de parcele, după cum urmează:

- zonă de locuințe individuale sau cu maxim două apartamente (izolate sau cuplate) - 11 parcele (identificate cu numerele 1-4, 9-12, 13-15), cu suprafața între 516 mp și 743 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă la cornișa sau aticul de deasupra primului etaj de 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 0.90 și o suprafață de minim 40% destinată amenajării de spații verzi la sol;

- zonă de locuințe individuale sau cu maxim trei apartamente (izolate, cuplate sau înșiruite) - 10 parcele (identificate cu numerele 1-4, 9-12, 13-15), cu suprafața între 693 mp și 826 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă la cornișa sau aticul de deasupra primului etaj de 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 0.90 și o suprafață de minim 40% destinată amenajării de spații verzi la sol;

- zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdeaua de protecție a canalului HcN1505 cu lățimea de aproximativ 8.00 metri) - 1 parcelă (identificată cu numărul 22), cu suprafața de 1142 mp, destinată amenajării unei alei pietonale (lățime 1.50 metri), unei piste de biciclete cu înveliș permeabil (lățime 1.50 metri) și unei perdele de protecție (lățime 5.00 metri);

- zonă de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, cu suprafața de 3862 mp, ce cuprinde suprafața necesară a drumurilor prevăzute la capitolul „3.4. Modernizarea circulației”: artere carosabile de interes local principale cu lățimea profilului transversal de 12.00 metri, artere carosabile de interes local secundare cu lățimea profilului transversal de 8.00 metri, artere pietonale și velo de interes local cu lățimea profilului transversal de 4.00 metri (drumul de exploatare existent ce mărginește parcelele în partea de est - DE 1506/1) și artere pietonale de



interes local cu lățimea profilului transversal de 3.00 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 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:

- zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdea de protecție a canalului HcN1505 cu lățimea de aproximativ 8.00 metri);
- zonă de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, cu suprafața de 3862 mp, ce cuprinde suprafața necesară a drumurilor prevăzute la capitolul „3.4. Modernizarea circulației”.

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 19075 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, cuplat sau înșiruit (acolo unde permite limita maximă de implantare), în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în planșa „U-04 Reglementări urbanistice propuse”;
- construcțiile se vor amplasa cu retragere fixă de 4.00 metri față de artera principală de pe direcția nord-



sud, respectiv cu retragere fixă de 6.00 metri față de străzile secundare de pe direcția vest-est, conform planșei „U-04 Reglementări urbanistice propuse”;

- construcțiile se vor retrage de la limita posterioară de proprietate cu distanță minimă de 10.00 metri, conform planșei „U-04 Reglementări urbanistice propuse”;
- față de limitele laterale pe care nu le ating, construcțiile vor respecta o distanță minimă de 2.00 metri, respectiv de 3.00 metri spre drumul de exploatare DE 1506/1.

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

- dezlipirea suprafeței de teren de 19075 mp în conformitate cu planșa „U-06 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”;
- 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:

- amenajarea drumului de exploatare DE 1506/1 cu lățimea de 4.00 metri ce mărginește parcelele în partea de est, transformându-l într-o cale de acces pietonală și pentru bicicliști.

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
Martie 2023

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru