

Denumire proiect : **ELABORARE PUZ – ZONA MIXTA DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE**

Faza proiect: **ETAPA 1 - AVIZ OPORTUNITATE**

Proiect nr. : **25-CTC-23**

Beneficiar : **S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L.**

Amplasament : **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 455428, nr. top. 455428 si
C.F. nr. 455430, nr. Top. 455430**

Proiectant general : **S.C. M3dves Studio S.R.L.**
Urzeni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella

Data : **Septembrie 2023**

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 25-CTC-23

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.
Arh. Urb. **Filip Eugen**

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Arh. **Craciun Novella**

Proiect ecipari edilitare S.C. RAMSI -PROINSTAL S.R.L.
Ing. Rafael Ciocani

Studiu topografic

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 25-CTC-23

BORDEROU GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Cerere AC
- Foaie de garda
- Foaie de semnături
- Borderou general al PUZ
- Certificat de urbanism
- C.F. nr. 455428
- C.F. nr. 455430
- CUI
- Plan de incadare PMT 1:5000
- Plan de incadare PMT 1:2500

B. PIESE DESENATE

- PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT
- U01 – INCADRARE IN LOCALITATE
- U02 – STUDIU CVARTAL
- U03 –SITUATIA EXISTENTA
- U04 – REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
- U05 – REGLEMENTARI EDILITARE
- U06 – PLAN MOBILARE

PIESE SUPLIMENTARE:

- U07- CIRCULATIA TERENURILOR
- U08 – PLAN DE INCADRARE IN PUG TIMISOARA
- U09 – PERSPECTIVE COLUMETRICE
- U10 - PLAN DE INCADRARE IN PUZ – ZONA PLOPI SUD

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urseni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 25-CTC-23

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

1.2. DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA INVESTITIEI: **ELABORARE PUZ – ZONA MIXTA DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE**

AMPLASAMENT: **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 455428, nr. top. 455428 si
C.F. nr. 455430, nr. Top. 455430**

BENEFICIAR: **S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. M3dves Studio S.R.L.**
Urseni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella

FAZA DE PROIECTARE: **ETAPA I – AVIZ OPORTUNITATE**

DATA ELABORARII: **Septembrie 2023**

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Realizarea Planului Urbanistic Zonal in cauza, este determinat de intentia de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zona cu functiunea actuala arabil, din Sud-Estul Municipiului Timisoara, in zona destinata functiunilor de **ZONA MIXTA DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE.**

Suprafata terenului care face obiectul prezentei documentatii P.U.Z., are o suprafata de 17 707 mp (conform plan topografic OCPI atasat si extraselor C.F.) si este compus din doua parcele identificate prin:

- C.F. nr. 455430, nr. top. 455430, cu suprafata de 4 445mp, avand categoria de folosinta Arabil intravilan, fiind in proprietatea subscrisei S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L. - jud. Timis. ,Timisoara.

- C.F. nr. 455428, nr. top. 455428, cu suprafata de 13 262 mp, avand categoria de folosinta Arabil intravilan, fiind in proprietatea subscrisei S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L. - jud. Timis. ,Timisoara.

Terenul - C.F. nr. 455430 este delimitat astfel:

- **NORD** - Terenuri arabile;
- **EST** - Drum de exploatare DE1518/1/1; canal de desecarea HCn1512, terenuri arabile;

- SUD - Terenuri arabile si terenuri Curti Constructii;
- NORD-VEST - Centura Timisoara Sud , terenul studiat avand C.F. nr. 455428

Terenul - C.F. nr. 455428 este delimitat astfel:

- NORD - Terenuri arabile;
- EST - Centura Timisoara Sud , terenul studiat avand C.F. nr. 455430;
- SUD - Terenuri arabile;
- VEST - Drum de exploatare DE1518/2; terenuri arabile.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- realizarea unor drumuri dalungul drumurilor de exploatare DE 1518/2 si DE1518/1/1; realizarea unei bretele colectoare langa centura Timisoara Sud pe partea Vestica a acesteia;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacente amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- PUZ in lucru – “Elaborare PUZ - Constructie hala pe schelet metalic productie/ depozitare/ servicii”, Zona Plopi Sud; C.F. nr. 445856Timisoara;
- Plan Urbanistic General 2012– Municipiul Timișoara, revizia 3 și 4, in lucru;
- P.U.Z. probat prin HCL Timișoara 15/2017 – Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, schimbare destinatie imobil din anexa gospodareasca in casa de locuit P+M – locuinte individuale;
- P.U.Z. aprobat prin HCL Timișoara 47/2020 – Zona locuinte și functiuni complementare – locuinte individuale;
- P.U.D. aprobat prin HCL Timisoara 363/2011 – locuinta individuala;
- P.U.D. aprobat prin HCL Timisoara 163/2012 – unitati industriale;
- P.U.Z. aprobat prin HCL Timisoara 39/2019 – Zona mixta locuinte colective mici si individuale si servicii;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 283/2019 – Locuinte si functiuni complementare;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 537/2006 – Locuinte si functiuni complementare;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 320/2018 – Locuinte si functiuni complementare;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 289/2007– Locuinte si functiuni complementare;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 328/2005 – Locuinte si functiuni complementare;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Stadiul actual al dezvoltării urbanistice (evoluția zonei, încadrare în localitate, circulații)

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice în Sud-Estul municipiului Timișoara, zona are un important potențial de dezvoltare a activităților legate de producție și a serviciilor. Zona este în continuă schimbare din punct de vedere al țesutului urban și al funcțiilor.

În prezent, zona studiată, aflată în zona Sud-Estică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, este reglementată **prin P.U.Z. aprobat prin HCL 35/2002 “Plopi Sud”, preluat de P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017, zona se încadrează la zona unități industriale, depozite/servicii.**

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal în care sunt prezente:

- zone cu densitatea de funcțiuni predominant industriale;
- servicii;

Evoluția urbană recentă din zona, și configurația parcelelor (parcele cu suprafețe mari) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare. Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiză, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zona, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform extrasului C.F. nr. 455430 – Timișoara, terenul studiat are categoria de folosință arabil și se află în intravilanul Municipiului Timișoara, fiind învecinat pe latura Estică cu un drum de exploatare DE 1518/1/1, pe latura Vestică cu centura Timișoara Sud, ambele adiacente laturilor scurte, iar laturile lungi se învecinează cu terenuri arabile.

Conform extrasului C.F. nr. 455428 – Timișoara, terenul studiat are categoria de folosință arabil și se află în intravilanul Municipiului Timișoara, fiind învecinat pe latura Estică cu centura Timișoara Sud, pe latura Vestică cu un drum de exploatare DE 1518/2, str. Petre Bejan, iar laturile lungi se învecinează cu terenuri arabile.

Din punctul de vedere al încadrării în oras, poziția este favorabilă, datorită amplasării, aflându-se într-o zonă care este în plină dezvoltare, Comuna Mosnita Nouă se extinde tot mai mult spre oras, fortând această zonă spre dezvoltare. În ultima perioadă zona a început să fie mai ușor accesibilă, deoarece s-au realizat drumuri, drumuri care au fost aprobate prin documentații de urbanism din zonă.

La nivel edilitar zona nu este echipata cu retele de canalizare, energie electrica, gaz si telecomunicatii.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful. Suprafata terenului este relativ plata, avand diferente de nivel ne semnificative. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Sub aspect climatic Municipiul Timisoara prezinta urmatoarele date mai importante (prin asimilare cu Timisoara):

Temperatura aerului : - media lunara maxima : +(21-22)⁰ C –iulie
- media lunara minima : -(1-2)⁰ C - ianuarie
- maxima absoluta : +40⁰C-
- minima absoluta : -35⁰C -

Precipitatii : - media anuala : 600-700 mm

Adancimea de inghet ...0,70 m.

Vantul : - directii predominante : N - S 16%
E - V 13%

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiate in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m. Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic, cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vantul dominant bate dinsectorul vestic (15%).

Conditii geotehnice.

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Geologic, pe adancimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se intalnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular incrucisata de pamanturi argiloase si nisipoase intr-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica campiei joase.

Adancimea de inghet este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

In conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste in zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0\text{ sec.}$

2.4 CIRCULATIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE

Amplasamentul studiat este situat in zona de Sud-Est a Municipiului Timisoara, intre Calea Buziasului si Drmul Boilor.

Terenurile studiate in cadrul PUZ-ului au acces pe cate o latura de pe drmuri de exploatare. Terenul avand C.F. nr. 455428 are acces de pe latura Vestica din drumul de exploatare 1518/2, str. Petre Bejan, – drum care are conexiune cu Calea Buziaşului, peste calea ferata existand o trecere la nivel, iar terenul avand C.F. nr. 455430 are acces de pe latura Sud-Estca din drumul de exploatare 1518/1/1.

Prin PUZ – ul studiat, se propune largirea celor doua drmuri de exploatare, deja existente (DE 1518/2, str Petre Bejan si DE 1518/1/1), preluand profilul stradal propus prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, de 12m.

Se propune realizarea a trei strazi, una pe latura Vestica, una pe latura Estica a terenului cu C.F. nr. 455428 si una pe latura Estica a terenului cu C.F. nr. 455430, acestea vor avea un profil transversal de 12m avand doua benzi si trotuar asigurandu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de teren arabil intravilan si are o suprafata totala de 17 707mp.

Amplasamentul este alcatuit din doua parcele, identificate prin:

- C.F. nr. 455430, nr. top. 455430, cu suprafata de 4 445mp, avand categoria de folosinta Arabil intravilan, fiind in proprietatea subscrisei S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L. - jud. Timis. ,Timisoara
- C.F. nr. 455428, nr. top. 455428, cu suprafata de 13 262 mp, avand categoria de folosinta Arabil intravilan, fiind in proprietatea subscrisei S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L. - jud. Timis. ,Timisoara

Relationari intre functiuni

In zona au fost aprobate PUZ-uri de locuinte individuale și functiuni complementare locuirii. Caracteristicile zonei apropiate amplasamentului studiat arata parcele cu functiuni de productie/ depozitare, iar propunerea acestui P.U.Z. de zona mixta de alimentatie publica, comert, servicii si depozitare vine in completarea functiunilor prezente in apropiere.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat in prezent este liber de constructii.

Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona.

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate pe parcela supusa studiului urbanistic. Din punct de vedere al valorificarii cadrului natural, nu se impune luarea de masuri speciale. Avand in vedere ca actualmente terenul este nesistematizat si ca nu exista arbori sau amenajari peisagere in incinta, se propune amenajarea de spatii verzi corelate cu zona de amplasare a constructiilor propuse, cu suprafetele carosabile și cele pietonale.

Se recomanda plantarea de arbori de talie medie pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Procentul minim de spatii verzi din cadrul incintei va fi de minim 20% din suprafata parcelei. Categoriile de spatii verzi ce pot fi amenajate sunt urmatoarele: peluze inierbate, arbori, arbusti, plantatii joase, gard viu, luciu de apa, pavaje ecologice, teraje inierbate, fatade verzi, acoperisuri verzi.

Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

- parcela cu o suprafata mare, neamenajata intr-o zona in plina dezvoltare. Terenul nu este intretinut și utilizat in nici un scop.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In prezent, in zona studiata nu exista dotari edilitare (apa, canalizare) care sa asigure prin bransare functionarea optima a obiectivului de investitii.

Alimentarea cu apa și canalizarea

Pentru alimentarea cu apa a zonei mixte de alimentatie publica, comert, servicii si depozitare, se propune extinderea si bransarea la reseaua centralizata de distributie a apei potabile a municipiului Timisoara, iar pentru rezolvarea canalizarii se propune racordarea la reseaua de canalizare a municipiului Timișoara, prin extinderea acestora.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica se propune racordarea la reseaua electrica, prin extinderea rețelei electrice.

Iluminat public

In momentul actual, in zona studiata nu exista iluminat public.

Canalizatie telecomunicatii

In momentul actual, in zona studiata nu exista retea de telecomunicatii. La cererea beneficiarului, constructia va fi racordata la instalatiile de telecomunicatii ale operatorilor din zona.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori.

In proximitate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului si tipului de poluare pentru fiecare componenta a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este in general satisfacatoare, surse de poluare majore nu exista.

Calitatea solului – nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decat intr-o masura neglijabila.

Calitatea apei – nu este influentata de nici un factor poluant. Apa potabila este salubra din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonica nu este generata, in zona studiata nefiind nicio artera de circulatie majora.

Efectele poluarii in zona studiata pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv – plantatii arbori, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona. -Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie - Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. - Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarii solicita amplasarea in zona studiata a unor constructii pentru **ZONA MIXTA DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE.**

Primaria Municipiului Timisoara ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea parcelarii astfel incat sa se poata corela cu modernizarea zonei si cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;

- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;

- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor efectuate in zona precum si a P.U.Z.-ului aprobat prin HCL 35/2002 "Plopi Sud", preluat de P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017, zona se incadreaza la zona unitatii industriale, depozite/servicii, pe zona studiata se poate modifica functiunea ca sa corespunda cerintelor actuale de dotare a unui oras in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei **ZONE MIXTE DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE** pentru amplasarea de constructii avand ca si functiune servicii, in corelare cu reglementarile existente pe terenurile invecinate.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara in vigoare nu prevede reglementari pentru terenul studiat. Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, terenul se afla in apropierea UTR-ului 72.

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 35/2002 "Plopi Sud", preluat de P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017, zona se incadreaza la zona unitati industriale, depozite/servicii.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3 – Planșa U02: Reglementari urbanistice –Zonificarea teritoriului intravilan propus, in lucru, parcela este cuprinsa in zona de urbanizare – zona de agrement public sau privat. Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 4 – Planșa U03: Reglementari urbanistice –Unitati teritoriale de referinta, parcela este cuprinsa in unitatea teritoriala Uaapp - Zona de agrement public sau/și privat si Ve - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic .

Terenul este afectat de zona de protectie a liniilor de inalta tensiune de 110kv Timisoara-Gataia, si 220 Kv Retita Timisoara, respectiv de zona de protectie a rețelei de gaz conducta SRM I Timisoara-SRM II Timisoara si conducta Foieni-SRM I Timisoara aflata sub administrarea Transgaz SA.

In apropierea parcelei, inspe vest, este propusa (in Revizia 3 a P.U.G.-ului Timisoara, in lucru) o artera de circulatie care va avea profil de 20 m (PTT16) și va extinde profilul stradal al drumului de exploatare aflat la vestul amplasamentului cu nr. Cad. De 1529/1/1/9.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta sau vegetatie majora. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul studiat este situat in zona de Sud-Est a Municipiului Timisoara, intre Calea Buziasului si Drmul Boilor.

Terenurile studiate in cadrul PUZ-ului au acces pe cate o latura de pe drhuri de exploatare. Terenul avand C.F. nr. 455428 are acces de pe latura Vestica din drumul de exploatare 1518/2, str. Petre Bejan, – drum care are conexiune cu Calea Buziasului, peste calea ferata existand o trecere la nivel, iar terenul avand C.F. nr. 455430 are acces de pe latura Estca din drumul de exploatare 1518/1/1.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat ca propunerea circulatiilor din zona, atat cele carosabile, cat și cele pietonale, constituie un factor important in alegerea solutiilor optime pentru o ambianta urbana corespunzatoare.

Prin PUZ – ul studiat, se propune:

-largirea strazii DE 1518/2, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m;

-largirea strazii DE 1518/1/1, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m;

- se propune o bretea colectoare, paralela cu centura Timisoara-Sud, care sa faca legatura intre Calea Buziasului si zona de locuinte din partea Nordica si Drmul Boilor, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m.

Au fost prevazute, de asemenea, zone speciale pentru spatii verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotari tehnico-edilitare.

Lucrarile rutiere proiectate urmeaza a se realiza dintr-o imbracaminte din beton asfaltic pe o fundatie din balast și balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale si locurile de parcare se propun dale ornamentale din beton.

Se propun, de asemenea, un acces auto in incinta, acces pietonale (adiacent accesului auto), circulatii auto si pietonale de incinta si parcaje in incinta, la nivelul terenului.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor zone mixte de alimentatie publica, comert, servicii si depozitare.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG si prin P.U.Z. aprobat prin HCL 35/2002 "Plopi Sud", preluat de P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017, zona se incadreaza zona unitati industriale,depozite/servicii.

Prin PUZ-ul studiat se doreste eliminarea disfunctionalitatilor si s-a urmarit: generarea unei zone mixte de alimentatie publica, comert, servicii si depozitare; asigurarea accesului in zona si dezvoltarea tramei stradale.

In studiu sunt luate 2 parcele si nu se are in vedere dezlipirea acestora.

3.5.1. - Pentru parcela avand C.F. nr. 455428 s-a instituit UTR 1: aceasta parcela este in mare parte afectata de doua retele electrice, una de inalta tensiune LEA 220 Kv Timisoara-Resita, avand un culoar de siguranta de 37.5m stanga-dreapta fata de axul stalpilor, una de medie tensiune LEA 110Kv Timisoara-Gataia, avand un culoar de siguranta de 18.50 m stanga-dreapta fata de axul stalpilor si de doua conducte de gaz, conducta SRM I Timisoara – SRM II Timisoara avand un culoar de siguranta de 20m stanga-dreapta fata de conducta de gaz si conducta de gaz Foieni SRM I Timisoara avand un culoar de siguranta de 20m stanga-dreapta fata de conducta de gaz. Terenul mai este afectat in partea de Est de zona de protectie a centurii Timisoara Sud.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Pe terenul studiat se propune realizarea unei zone mixte de alimentatie publica, comert, servicii si depozitare.

UTILIZARI PERMISE:

- Infrastructura pentru parcare tiruri cu spatii de odihna si masa pentru soferi.

- Institutii servicii si echipamente publice
 - servicii pentru produse artisanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu
 - Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare,
 - Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
 - Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
 - Parcaje la sol si multietajate, staționari auto
 - spații de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
 - Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
 - Cladiri administrative, birouri
 - Constructii de agrement
 - Sport și recreere in spații acoperite
 - dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmuii, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).
- Pentru realizarea

Interdicții definitive

- Este interzisă desfasurarea activitatilor industriale poluante.
- Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- largirea strazii DE 1518/2, astfel incat sa rezulte un drum cu profil stradal de 12m; pentru largirea De 1518/2 se va cedarea o parte a terenului adiacent laturii Vestice, unde acesata portine este prevazuta a se trece din domeniu privat in domeniu public ca si teren de utilitate publica pentru constituirea prospectului strazii Petru Bejan.
- se propune realizarea unei bretele colectoare, intre trenul studiat si centura, care sa fie paralela cu centura Timisoara-Sud si sa faca legatura intre Calea Buziasului si zona de locuinte din partea Nordica, astfel incat sa rezulte un drum cu profil stradal de 12m. Pentru realizarea acestei bretele colectoare se va cedarea o parte a terenului adiacent laturii Estice, unde acesata portine este prevazuta a se trece din domeniu privat in domeniu public ca si teren de utilitate publica pentru constituirea prospectului strazii.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei “Reglementari urbanistice”.

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- Aliniament front stradal: ternul studiat este atipic, avand un font principal si unul secundar, aceasta situatie a rezultat datorita faptului ca terenul va avea acces de pe 2 strazi. Zonele de implantare sunt generate de zonele de protectie ale rețelilor care traverseaza ternul:
In partea Vestica la fromul principal retragerea va varia intre 47.80 m si 61.65m.

- In partea Estica la frontul secundar se propune retragere de 5m.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: 3m pentru cladirile P+1E, minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este inaltimea maxima la cornisa fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai putin de 3m.
 - Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare, de asemenea exceptie fac si constructiile anexe ce se vor putea amplasa pe limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m si apele meteorice sa se scurga pe proprietate, respectand prevederile Codului Civil.
 - Este permisa construirea a mai multor corpuri de cladire pe teren.
 - Se vor amenaja zone verzi de protectie, cu vegetatie inalta , pe latura Estica inspre zona Centurii Timisoara Sud.

3.5.2. - Pentru parcela avand C.F. nr. 455430 s-a instituit UTR 2:

Terenul mai este afectat in partea de Vestica de zona de protectie a centurii Timisoara Sud

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Pe terenul studiat se propune realizarea unei zone mixte de alimentaie publica, comert, servicii si depozitare.

- UTILIZARI PERMISE:
- Spatii pentru sport, spatii polivalente pentru utilitati publice.
- Institutii servicii si echipamente publice
- servicii pentru produse artizanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare,
- Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol si multietajate, staționari auto
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
- Cladiri administrative, birouri
- Constructii de agrement
- Sport și recreere in spații acoperite
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmui, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

Pentru realizarea

Interdictii definitive

- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante.
- Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- -largirea strazii DE 1518/1/1, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m; pentru largirea De 1518/1/1 se va cedarea o parte a terenului adiacent laturii Estice, unde acesata portine este prevazuta a se trece din domeniu privat in domeniu public ca si teren de utilitate publica pentru constutiuirea prospectului strazii, .

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei “Reglementari urbanistice”.

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- Retragerea fata de aliniament va fi de 15 m.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: 3m pentru cladirile P+1E, minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este inaltimea maxima la cornisa fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai putin de 3m.
- Amplasarea fata de limita posterioara: 22.00 m
- Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare, de asemenea exceptie fac si constructiile anexe ce se vor putea amplasa pe limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m si apele meteorice sa se scurga pe proprietate, respectand prevederile Codului Civil.
- Este permisa construirea a mai multor corpuri de cladire pe teren.
- Se vor amenaja zone verzi de protectie, cu vegetatie inalta , pe latura Vestica inspre zona Centurii Timisoara Sud.

Sistematizarea pe verticala

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice la canalele existente pentru indepartarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

ZONIFICARE TERITORIALA						
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama	Zona verde
Zona mixta de alimentatie publica, comert, servicii ci depozitare parcela C.F. nr. 455428 UTR 1	40%	1,2	max. P+2E	max.12.00m	max.15.00 m	20%
Zona mixta de alimentatie publica, comert, servicii ci depozitare parcela C.F. nr. 455430 UTR 2	40%	1,2	max. P+2E	max.12.00m	max.15.00 m	20%

BILANT TERITORIALPARCELE STUDIASTE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
S teren	17 707 mp	100 %	17 707 mp	100 %
S teren arabil intravilan	17 707 mp	100 %	--	--
Zona mixta de alimentatie publica, comert, servicii ci depozitare parcela C.F. nr. 455428 – UTR 1	--	--	12 073 mp	91,90 %
Zona mixta de alimentatie publica, comert, servicii ci depozitare parcela C.F. nr. 455430	--	--	4 199 mp	
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente, zona ce trece din domeniu privat in domeniu public – UTR 2	--	--	1 435 mp	8,10 %

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Eventualele extinderi ale retelelor de canalizare existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarului si in urma obtinerii avizului de la Aquatim.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer pentru servicii și pentru igienizarea spatiilor. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiata cu o conducta din PE – ID, avand diametrul de 125 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apa pentru fiecare parcela in parte.

Rețeaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si alimentarea hidrantilor de incendiu exteriori ce vor fi pozitionati pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m in lungul strazilor conform planselor anexate. Debitul si presiunea necesare in rețelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale localitatii.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru rețelele edilitare din zona.

3.6.2 CANALIZARE MENAJERA

Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu o conducta din PVC. Pe drumurile propuse pe parcela studiată, se va realiza o conducta de canalizare. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Reteaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu camine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 060931. Se mai prevăd camine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Caminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Caminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etansare cu garnitura de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

3.6.3 CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canal de desecare HCn 1512, prin intermediul unei guri de varsare, conform planșelor anexate.

3.6.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarului și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

3.6.5. ALIMENTAREA DE BAZA CU ENERGIE ELECTRICA

Eventualele extinderi ale rețelelor de energie electrică existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarului și în urma obținerii avizului Enel.

Retelele se vor realiza cu cabluri subterane și firide, de la care se vor realiza branșamente individuale la terenurile de servicii.

Măsura energiei electrice consumată atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip servicii sau spații administrative cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Masură și Protecție, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: servicii.

Iluminatul public: în momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

3.6.6. RETELE DE TELECOMUNICATII

In momentul actual, In zona studiata nu exista retea de telecomunicatii. Se va completa ulterior realizarii proiectelor de edilitare. La cererea beneficiarului, constructia va fi racordata la instalatiile de telecomunicatii ale operatorilor din zona.

3.POTECTIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate. Terenul fiind liber de constructii, nu vor exista materiale din demolari. In faza de construire ulterioara propbarii PUZ, colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o societate de salubritate autorizata, in baza unui contract si transportate la deponeul Municipiului Timisoara.

3.7.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanti pentru apele subterane in perioada de executie, respectiv de exploatare, nu exista.

Riscurile pentru sanatatea umana sau pentru mediu pot aparea in fazele de executie ulterioare PUZ. Poluantii pentru aer in timpul executiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare etc.

3.7.3 DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

In cazul construirii, deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care il va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din sapaturi care constituie excedent vor fi transportate de catre constructor pe un amplasament stabilit de primarie.

Terenul fiind liber de constructii, nu vor exista materiale din demolari.

3.7.4 RECUPERAREA TERNENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI ETC.

In prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafata de minim 20% raportata la suprafata terenului pentru spatiile verzi amenajate.

3.7.5 REFACEREA PEISAGISTICASI REABILITARE URBANA

Fiind teren nereglementat, dar cu PUZ-uri aprobate in jur, initiativa de reglementare urbanistica se incadreaza intr-un proces normal de dezvoltare si densificare urbana.

Dupa terminarea lucrarilor se va imbunatati cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii si de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi amenajate.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile apartinand domeniului public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), vor deveni publice dupa realizare.

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

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru zona in studiu;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Principala categorie de interventie in vederea sustinerii programului de dezvoltare o reprezinta corelarea prevederilor PUG cu functiunile existente aprobate in zona.

5. PREZENTAREA CONSCINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuri de munca, va intregi trama urbana existenta, sau aprobata prin documentatii de urbanism si va contribui la dezvoltarea economica in aceasta zona a Municipiului Timisoara.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

Costuri suportate in interiorul PUZ- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si circulatia terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele detinute.
- costurile racordurilor auto la strazile noi propuse
- Toate costurile legate de edificarea constructiilor

Costuri suportate in exteriorul PUZ

-un este cazul

6.2 COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

Lucrarile de executie ale drumurilor nou propuse vor fi finantate de catre beneficiar.

Costuri suportate in interiorul PUZ- Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

Costuri suportate in exteriorul PUZ - Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – **MIXTA DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE, jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 455428, nr. top. 455428 si C.F. nr. 455430, nr. Top. 455430**, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana a orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru zona in studiu;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu;
- incadrarea in documentatiile superioare de amenajare a teritoriului judetului Timis, asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Consideram ca din punct de vedere al oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista si necesara de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra zonei studiate a Municipiului Timisoara si a vecinatatii.

VERIFICAT,
Arh. Urb. **Filip Eugen**

INTOCMIT,
Arh. **Craciun Novella**