



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal
P.U.Z. – Locuințe și servicii cu agrement,
Jud. Timiș, mun. Timișoara,
C.F. 444380 Ghiroda, nr. cad. 444380**

Beneficiari: **S.C. TILES & TILES WEST S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**

Data: **Noiembrie 2023**

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 444380 Timișoara, nr. cad. 444380, proprietar fiind S.C. TILES & TILES WEST S.R.L. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și ale Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.
- Caracteristici arhitecturale ale clădirilor

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBAINE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de sud-est a intravilanului mun. Timișoara și se află în proprietatea S.C. TILES&TILES S.R.L.

Conform extras C.F. nr. 444380 Timișoara și C.U. nr. 2056 din 13.09.2023, terenul studiat are folosința actuală de teren arabil și nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

Vecinătățile sunt reprezentate în principal de zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire. La limita nordică și estică a sitului se află un canal de desecare. Accesul pe sit peste acest canal se face în prezent pe latura estică, pe un podet amenajat.

Terenul este în prezent accesibil doar de pe str. Anina, situată la estul parcelei, prin traversarea podetului existent peste canalul de desecare. Pe terenul adiacent sitului în partea sudică se dezvoltă un alt P.U.Z. – zonă de locuințe – aprobat prin Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 10.03.2023. Prin acesta se propun 2 accese suplimentare pe latura sudică a terenului, prin două străzi cu prospectul de 9 m lățime.

2.2 Analiza situației existente

Terenul studiat are o suprafață totală de 3600 mp și se află în intravilanul mun. Timișoara, având folosința de teren arabil, categoria de folosință curți construcții. Conform extrasului C.F., acesta nu este ocupat de construcții sau amenajări.

Conform extras C.F. nr. 488380 Timișoara, proprietara terenului este S.C. TILES & TILES S.R.L., intabulare drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.

Conform regimului economic din C.U. 2056 13.09.2023, destinația terenului conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului” este de zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2.– subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip rural.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 87-89 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea mun. Timișoara. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la nord – canal de desecare (colectare) și indirect str. Emil Racoviță;
- la est – canal de desecare (colectare) și indirect str. Anina;
- la sud – teren C.F. nr. 445300 Timișoara, teren arabil, liber de construcții;
- la vest – teren curți-construcții

La sud, parcela C.F. nr. 445300, împreună cu parcelele C.F. nr. 445303 și C.F. nr. 452345 sunt parte din „P.U.Z. Zonă de locuințe” aflat în lucru și aprobat prin Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 10.03.2023.

Distanțele față de cele mai apropiate clădiri din jur, măsurate de la limitele de proprietate a terenului sunt următoarele:

- N: 7,86 m până la locuință (parter)
- E: 23,82 m până la locuință (P+M)
- S: 45,58 m până la locuință (P)
- V: 48,84 m până la locuință (P)

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se va face pe 3 laturi (latura nordică, estică și sudică), prin accese configurate în funcție de parcelarul propus, astfel:

- Pe latura nordică se propune un acces din strada Racovița (prospectul actual al acestei străzi este de aprox. 18 m). Acest acces va deservi parcela de servicii și agrement și va presupune supratraversarea canalului de colectare de la nordul parcelei studiate printr-un podet.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

- Pe latura estică se menține accesul de pe strada Anina care se face cu ajutorul podețului existent peste canalul de desecare (colectare). Acest acces va deservi viitoarea parcelă de spațiu verde cu acces public neîngrădit.
- Pe latura sudică se propun prin PUZ-ul vecin „P.U.Z. - Zonă de locuințe” aflat în lucru și aprobat prin Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 10.03.2023 două accese prin două străzi propuse cu prospectele de 9 m lățime. Aceste accese vor deservi un total de 3 parcele de locuințe propuse prin prezentul P.U.Z.

Soluția de rezolvare este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren arabil în intravilanul mun Timișoara, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala cu regimuri de înălțime P până la maxim P+2E, precum și dotări și servicii predominant complementare locuirii. Tot în apropierea sitului se află o zonă de complex sportiv și stația de epurare a apei Urseni și Muzeul Apei.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara zona se încadrează în “Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban”.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Forma și orientarea terenului în raport cu parcelarul din zonă
- Accesul de pe latura nordică (str. Emil Racoviță) este posibil doar prin traversarea unui canal de desecare
- Afectarea parțială de canalul de desecare

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1 Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe str. Anina, prin podețul de peste canalul de desecare.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere și pietonale:

- terenul este în prezent caracter arabil, accesul făcându-se doar pe un podeț de pe latura estică;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2 Rețele edilitare

În prezent, pe terenul cuprins în studiu, nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații. Aceste rețele însă se află în imediata vecinătate a terenului. Astfel, este posibilă extinderea acestora până la terenul ce face obiectul P.U.Z. iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către investitor conform planului de acțiune.

2.6 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

La nordul și estul terenului este prezent un canal de desecare. În jurul acestuia se propune o zonă de protecție de 3 m lățime, cu interdicție de construire și retragere a împrejmuirii.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

2.7 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul întocmirii unui studiu. Proprietatea este privată și de dimensiuni relativ mici la scara cartierului, construcțiile ce urmează să se realizeze sunt investiții amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim P+2E. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Timișoara, Direcția de Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se propune zonificarea funcțională a parcelei studiate pentru organizarea a 3 loturi de locuințe individuale cu maxim două apartamente și servicii complementare și a unui lot de servicii cu argement;
- parcelele cu funcțiunea de locuire și servicii complementare nu vor avea o suprafață mai mică de 500 mp
- se va asigura un procent de minim 5% spații verzi amenajate, cu caracter public;
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune propusă în interiorul lotului respectiv;
- se propune un regim de înălțime de max. P+1E+M/Er pentru parcela de locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv de P+2E pentru parcela de servicii cu argement;
- se propune realizarea unui podeț peste canalul de desecare și intubarea locală a canalului, pentru a se putea face accesul pe terenul cu funcțiunea de servicii și argement, de pe str. Emil Racoviță.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Timișoara în vigoare, terenul studiat se află în zona "Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban".

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se propune o parcelă independentă de spații verzi amenajate amplasată în zona sud-estică a terenului, cu acces de pe str. Anina. Aceasta parcelă va forma împreună cu parcela propusă de spațiu verde prin PUZ-ul alăturat de la sud un spațiu verde public de tip scuar cu acces neîngrădit.

De la canalul de desecare se propune o retragere laterală de 3 m pentru realizarea unei zone de protecție verde-albastră a canalului. Se propune ca această zonă să rămână în domeniul privat, însă cu retragerea împrejmuirii.

3.4 Zonificarea teritoriului

Ținând cont de dezvoltarea urbană din zona studiată, se înaintea următoarele propuneri:

- 3 parcele cu funcțiunea de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare
- 1 parcelă cu funcțiunea de servicii și argement, unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce va deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată
- se estimează un număr de maxim de 6 familii în zona studiată.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu funcțiuni complementare (regim de înaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

3.5 Organizarea circulației și accesibilitate

Strazile din zonă vor avea următoarele profile:

- 18,0 m – str. Emil Racoviță (de pe care se va face accesul pe parcela de servicii cu acord)
- 18,0 m – str. Anina (de pe care se va face accesul către spațiul verde public amenajat)
- 10,5 m – str. Jupiter (de pe care se va face accesul prin partea sudică)
- 9,0 m – intrările de pe strada Jupiter prin care se va face accesul la parcelele de locuire

La capătul intrărilor propuse prin PUZ-ul adiacent din sudul parcelei se propun două zone de acces și întoarcere (tip shared space - carosabil și pietonal) către parcelele de locuire și funcțiuni complementare propuse prin prezentul P.U.Z.

Se va asigura numărul de parcuri necesar în interiorul parcelelor atât pentru locuire și funcțiunile complementare acestea, cât și pentru zona de servicii și acord, în funcție de specificul acestora.

3.6 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi, parcuri, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc. vor respecta prevederile H CJ 115/2008, anume de asigurare de spații verzi de minimum 26 mp/locuitor, dar nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu.

De asemenea, spațiile verzi vor respecta Anexa 13 - "Spații verzi" din P.U.G. 2023 Timișoara.

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- spații amenajate peisager (spații verzi și plantate) în incinta parcelei pentru locuire individuală, minim 50%, conform metodei de calcul din Anexa 13 - "Spații verzi" din P.U.G. 2023 Timișoara;
- parcelă independentă care reprezintă 6,58% din suprafața totală a terenului studiat, cu spații verzi amenajate, accesibilă publicului.

3.7 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradala existentă, posibilitatea limitată de acces pe teren, lipsa unui aliniament uniform în zonă și orientarea terenului în cauză, se propun următoarele retrageri:

Parcela nr. 1 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare

Regim maxim de înălțime (S/D)+P+1E+ M/Er

- retragere H/2, minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minimă de 10 m față de spatele parcelei;

Se va respecta conturul limitei de implant propus prin planșa de Reglementări.

Parcelele nr. 2÷3 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare

Regim maxim de înălțime (S/D)+P+1E+ M/Er

- retragere minim 5 m față de limita laterală nordică a parcelei;
- retragere H/2, minim 3 m față de limita laterală sudică a parcelei
- retragere minimă de 10 m față de spatele parcelei;

Se va respecta conturul limitei de implant propus prin planșa de Reglementări.

Parcela nr. 4 – Servicii și acord privat



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

Regim maxim de înălțime (S/D)+P+2E

- retragere minim 4 m față de limita laterală nordică a parcelei;
- retragere H/2, minim 3 m față de limita laterală sudică a parcelei
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

Se va respecta conturul limitei de implant propus prin planșa de Reglementări.

3.8 Regim de inaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim (S/D)+P+1E+M/Er pentru locuintele individuale cu maxim 2 apartamente și servicii complementare, respectiv (S/D)+P+2E pentru clădirile din zona de servicii cu agreement.

3.9 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe cu funcțiuni complementare, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 35% pentru parcelele de locuire individuală cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare, respectiv de 20% pentru parcela de servicii și agreement (doar pentru construcții, fără terenuri de sport).

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,05 pentru parcela de locuire individuală cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare, respectiv C.U.T. maxim 0,6 pentru parcela de servicii și agreement (doar pentru construcții, fără terenuri de sport).

BILANȚ TERITORIAL

| SUPRAFATA TEREN | SITUATIA EXISTENTA | | SITUATIA PROPUSA | |
|---|--------------------|-------------|------------------|-------------|
| S aferentă zonei de locuire individuală cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare | 0 | 0 | 1874 mp | 52,05 % |
| S aferentă zonei de servicii cu agreement privat | 0 | 0 | 1189 mp | 33,02 % |
| Suprafața aferentă zonei de spatii verzi și de recreere (spațiu cu acces public neîngrădit) | 0 | 0 | 237 mp | 6,58 % |
| Suprafața aferentă circulațiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spații verzi aferente | 0 | 0 | 300 mp | 8,33% |
| Teren arabil în intravilanul extins | 3000 mp | 100% | 0 | 0 |
| TOTAL TEREN | 3000 mp | 100% | 3000 mp | 100% |



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

Echiparea tehnico-edilitara

- **Alimentarea cu apă potabilă**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existentă în zona de sud a parcelei studiate.

- **Canalizarea**

În prezent, în vecinătatea amplasamentului studiat există rețea de canalizare, în zona de sud (str. Jupiter), iar asigurarea noii dezvoltări cu canalizare menajeră se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, administrată de AQUATIM S.A., și realizarea de noi racorduri la aceasta.

Pentru evacuarea apei provenite din precipitații se prevede o rețea separată de rețeaua pentru ape uzate menajere. După trecerea apelor pluviale printr-un separator de nămol și hidrocarburi, apa poate fi stocată într-un bazin de retenție și descărcată apoi controlat în Hcn aflat la nordul parcelei.

- **Iluminatul public stradal**

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

În prezent pe parcela studiată nu există alimentare cu energie electrică. Asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la aceasta.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

În prezent pe parcela studiată nu există rețele de telecomunicații. Asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente în localitate, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale. Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente în localitate, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Incalzirea locuintelor:**

Încălzirea spațiilor de locuit a funcțiilor complementare se va realiza prin intermediul unor centrale individuale sau comune alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili, sau a unui sistem cuprinzând una sau mai multe soluții alternative (ex: pompă de căldură, panouri solare, panouri fotovoltaice etc).

Această soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire. În propunerea și implementarea soluțiilor se va respecta legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona cii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023

P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

3.10 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de locuințe nu va fi mai mic de 50% din suprafața terenului aferent.
- Se prevede o parcelă independentă de spațiu verde, care reprezintă 6,58% din suprafața totală a terenului studiat, cu spații verzi amenajate, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.11 Obiective de utilitate publică

Suprafața de teren ce reprezintă căile de comunicație terestră propuse, inclusiv amenajările aferente (300 mp), respectiv suprafața de teren destinată spațiilor verzi amenajate (237 mp) se vor ceda spre domeniul public, iar restul suprafeței, de 3063 mp va rămâne în proprietatea investitorului.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**

