



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere documentatie

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Zonă servicii, comerț și locuire colectivă Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș Str. Calea Buziașului, Nr. 116/B și Nr. 122 C.F. Nr. 449355 Timisoara, C.F. Nr. 409374 Timisoara
Beneficiar:	S.C. EUROPE QUALITE ROMANIA S.R.L. BORCESCU CIPRIAN COSMIN si BORCESCU MIRELA-NARCISA
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Octombrie 2025

1.2 Obiectivul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin **C.F. Nr. 449355 Timisoara, C.F. Nr. 409374 Timisoara**, proprietari fiind SC **S.C. EUROPE QUALITE ROMANIA S.R.L. BORCESCU CIPRIAN COSMIN si BORCESCU MIRELA-NARCISA SRL**. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor menționate mai sus.

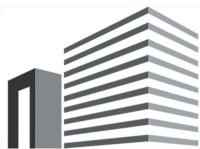
1.3 Surse de documentare

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



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBAINE

2.1 Evoluția zonei

Terenurile studiate fac parte dintr-o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități, precum și imobile cu locuințe individuale.

Zona a fost reglementată prin PUD aprobat prin - „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” (având valabilitatea conform Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (2)) subzonă rezidențială propusă cu locuințe unifamiliale mici.

Regim max. de înălțime S+P+1E - S+P+2E+M.

POT max. = 40%,

CUT=1,5,

Spatii verzi de aliniament=3,4%.

Conform PUD aprobat prin HCL nr.192/2004- "Prin documentația prezentă se propune realizarea unei lotizări de 19 parcele destinate construirii de locuințe în regim individual și 6 parcele destinate serviciilor."

Conform Art. 32, Legea nr. 350/2001 rep. si act. - Pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, necesarul de parcaje, spatii verzi. este necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal.

Conform art. 47 alin (5) din Legea 350/2001 rep. și act. „Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

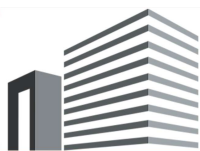
Conform art. 47 alin (2) din Legea 350/2001 rep. si act. „Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora”.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în partea de Sud-Est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în cvartalul cuprins între Calea Buziașului, strada Magnoliei, strada Grigore Antipa și strada Petuniei.

Conform extraselor **C.F. Nr. 449355, C.F. Nr. 409374 Timisoara** si **CU2024-000484 din 21.03.2024** terenurile studiate se află în intravilanul municipiului Timișoara, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL 192/2004 - „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” (având valabilitatea conform Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (2)) - subzonă rezidențială propusă cu locuințe unifamiliale mici.



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

2.3 Elemente ale cadrului natural - Analiza situației existente

Terenurile în studiu au suprafețe de:

- Parcela cu nr cad. 449355 – str. Buziașului Nr. 116B - 728 mp,
- Parcela cu nr cad. 409374 – str. Buziașului Nr. 122- 767 mp
- **Totală suprafață terenuri studiate de 1495 mp.**

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: zona **M3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic.**

Pe teren în momentul de față nu există construcții.

Terenurile se află la o altitudine de aproximativ 89.58...89.78 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord – calea Buziașului
- la Sud – parcela de locuință P+1E, nr. Cad. 433958
- la Est – strada Magnoliei
- la Vest – parcela de locuință P+M, nr. Cad. 412319

2.4 Circulația

Accesul pe terenurile studiate se face în situația existentă de pe calea Buziașului, respectiv strada Magnoliei. Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Calea Buziașului – 36 m, respectiv strada Magnoliei- 16 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt mixte, variază între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectivă, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. De asemenea se observă prezența imobilelor cu locuințe individuale cât și a parcelelor dedicate integral pentru servicii/industrie.

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1. Căi de comunicație

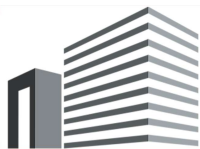
În prezent, accesul pe terenurile studiate se face de pe strada Calea Buziașului – profil 36 m.

Disfuncționalități – lipsa locurilor de parcare este una dintre disfuncționalitățile majore ale acestei zone, de asemenea pentru parcela identificată cu nr. Cad. 409374 accesul realizat direct din Calea Buziașului este destul de dificil, fiind vorba de o parcelă de colț, aflată la o intersecție importantă Calea Buziașului cu str. Magnoliei.

2.6.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea bransamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Se va interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

2.7 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de servicii, comerț și locuire colectivă, zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform zonării seismice după Normativul P100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor- rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale.

Nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice.

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

2.8 Opțiuni ale populației

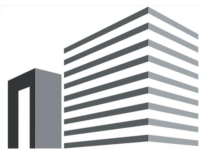
Propunerile prevăzute în această documentație au fost dezbatute în cadrul procedurii de informare a publicului și s-au luat în considerare sugestiile aduse de către public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.
- valorificarea parcelei de colț, cu posibilitatea realizării unei clădiri cu regimul de înălțime mai mare



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

- valorificarea parcelelor aflate la o artera principală de circulație, care în momentul de față nu se pretează pentru realizarea unor locuințe individuale – transformarea acestora în parcela de servicii, comerț, respectiv locuire colectivă cu servicii la parter
- Prin prezentul PUZ se propune realizarea unei zone de **Zonă servicii, comerț și locuire colectivă în regim de înălțime maxim P+2E+Er/M**

3.2 Prevederi ale PUG

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara zona se încadrează în M3- **Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic.**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z.-ul 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, spațiile verzi amenajate se vor încadra în cerințele specifice Zonei M3 din cadrul PUG-ului aprobat.

3.4 Modernizarea circulației

În vederea propunerii de accese carosabile și pietonate pe terenurile studiate s-a ținut cont de proiectul de modernizare și lărgire la 6 benzi pentru Calea Buziasului, conf. Proiectului realizat de DORAGI CONSULTING SRL.

Accesul auto la ambele obiective se va realiza de pe strada Magnoliei, accesul auto pe parcela 1 se va realiza cu drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra parcelei 2, din care se realizează accesul auto din drumul public.

Pe ambele parcele se va asigura numărul de parcuri necesar în interiorul parcelei.

Parcela Nr. 1 – parcela de servicii se vor amenaja total **8 locuri de parcare**, dispuse parțial la nivelul parterului clădiri, conform planșa reglementari

Parcela Nr. 2 – parcela de locuire colectivă cu servicii/comert la parter se vor amenaja în total **10 locuri de parcare** - 8 locuri de parcare pentru locuințe și 2 locuri de parcare pentru servicii/comert de la parter.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

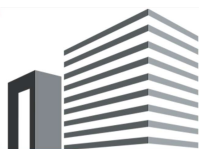
Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara, PUG-ul aprobat cu HCL 457/2023 se înaintea următoarele propuneri, cu două subzone și o porțiune de parcela care va trece în domeniul public pentru lărgirea trotuarului:

- **Parcela 1 Nr. Cad.449335, Calea Buziasului 116/B** – Subzona de Servicii și comerț
- **Parcela 2 (actual Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122)** – Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter
- **Parcela 3 (actual Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122)** – Circulații pentru trotuar, ce va fi trecut în domeniul public

3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradală existentă, precum și amplasarea clădirilor existente din vecinătăți, se stabilesc următoarele retrageri pentru:

1. **Parcela 1 Nr. Cad. 449335, Calea Buziasului 116/B** – Subzona de Servicii și comerț:



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – calea Buziasului;
- minim 4.50 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m, respectiv 16.7m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan fata de limita lateral stângă;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – calea Buziasului;
- minim 6 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan fata de limita lateral stângă ;

2. Parcela 2 Nr. Cad.409374, Calea Buziasului 122 – Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter:

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m fata de limita lateral stângă – strada Magnoliei;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – Calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m fata de limita lateral stângă – strada Magnoliei;

3.5.2 Regim de înălțime

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim de:

1. Parcela 1 Nr. Cad. 449335, Calea Buziasului 116/B – Subzona de Servicii și comerț: **P+2E+Er/M**
2. Parcela 2 Nr. Cad.409374, Calea Buziasului 122 – Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter: **P+2E+Er/M**

3.5.3 Modul de utilizare a terenurilor

1. Parcela 1 Nr. Cad.449335, Calea Buziasului 116/B – Subzona de Servicii și comerț

POT propus 50%

CUT propus 2

2. Parcela 2 Nr. Cad.409374, Calea Buziasului 122 – Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter

POT propus 50%

CUT propus 2



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

3.5.4 BILANT TERITORIAL

Nr parcela	Tip parcelă	Suprafață	Procent din teren
Parcela cu nr cad 449355		728	100%
1	Subzonă de servicii și comerț din care:	728	100%
	Suprafață construită	364	50%
	Spații verzi și plantate în cadrul parcelei	182	25%
	Drum de incinta, parcuri, alei pietonale	182	25%
Parcela cu nr cad 409374		767	100%
2	Subzonă de locuințe colective și servicii/comerț la parter, din care:	761	99,22%
	Suprafață construită	380.5	50%
	Spații verzi și plantate în cadrul	190.25	25%
	Drum de incinta, parcuri, alei pietonale	190.25	25%
3	Circulații ce devin domeniul public (trotuar)	6 mp	0,78%
	Total teren	1495 mp	100%

3.6 Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

• Alimentarea cu apă potabilă

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială ele existând pe Calea Buziasului.

b) Situația propusă.

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-un branșament de apă potabilă, nou propus, la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe strada Buziașului.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare..

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

- **Canalizarea**

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ –ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

- 1. Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza un racord de canalizare, nou propus, la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe Calea Buziașului. Racordul de canalizare nou propus se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. La acest racord de canalizare se vor racorda toate clădirile propuse.

- 2. Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe clădiri, platforme 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, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

- **Iluminatul public stradal:**

Iluminat stradal al zonei este prevăzut cu rețele de alimentare pozate subteran și se realizează cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene.

b) Situația propusă.

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații. În zonă există cabluri fibră optică.



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi de rețele și racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente în vecinătatea parcelei studiate.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona caii 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.

3.7 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 antropic 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.

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversari) – nu este cazul

Prevenire producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Odată cu realizarea construcțiilor propuse este necesară extinderea utilităților existente aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

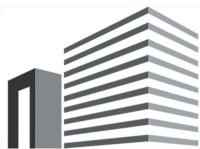
Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare locuința/SAD, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri - nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelelor de **minim 25%** din suprafața terenului, cu respectarea prevederilor Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificări și completări ulterioare.
- spații verzi propuse sunt formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent construcțiilor, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare, care sunt obligați să asigure întreținerea spațiilor verzi



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

- **dotări permise:** instalații edilitare, iluminat stradal, alei pietonale, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, platforma depozitare deseuri menajere (conform planșa de reglementari), loc de joacă pentru copii, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali.
- pentru spațiile verzi sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele specificate la aliniatul anterior, se interzice parcarea mașinilor pe spațiul verde.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/canal, existentă pe Calea Buziașului, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Calea Buziașului;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PUZ-ul propus:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a). gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

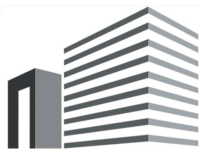
Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe parcela cu C.F. Nr. **C.F. Nr. 449355 Timișoara, C.F. Nr. 409374 Timișoara** cu o suprafață totală de 1495 mp. Fiind un PUZ pentru transformarea parcelelor actuale în parcelă de servicii și comerț și parcelă de locuințe colective și servicii/comerț la parter, se vor crea condiții de creștere a confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunității. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune exinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, electrice, canalizare etc. Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor inițiate de către PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

b). gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de autorizare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendința de dezvoltare a zonei, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită în special aportului pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirilor. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protectia aerului. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea propusa este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevad materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori.

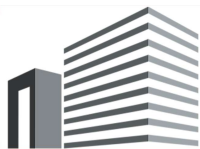
c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului. Tehnologia desfașurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculată in special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

gunoiului menajer rezultat. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim. Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodărire specială. De la rețeaua de canalizare apa uzată este colectată și transportată la canalul colector. Prin canalul colector apa menajeră va fi transportată la canalizarea centralizată a orașului Timișoara și apoi la stația de epurare. Deseurile solide vor fi colectate și transportate la groapa de gunoi a orașului.

c9. Gospodărirea substantelor toxice și periculoase. În prezentul PUZ este prevăzută realizarea unui imobil de servicii/comerț și unul de locuințe colective cu servicii/spațiu comercial la parter (vezi cap. 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezulta nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Prin respectarea condițiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier, se creează premisele pentru protecția mediului. Într-o perspectivă de dezvoltare durabilă a mediului construit, în proiectarea și realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta condițiile referitoare la eficiența energetică a clădirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere) și direcționarea spre un bazin de retenție.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al municipiului Timișoara.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z., zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

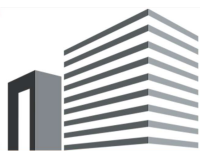
e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor) În implementarea planului se va respecta legislația în vigoare iar aspecte legate de managementul deșeurilor, protecția calității apelor, protecția calității aerului și protecția calității solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

Va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază funcționarea la ora actuală a serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acestuia. Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b). natura cumulativă a efectelor;

Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de Est a municipiului Timișoara.

c). natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu datorită accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus, cât și a soluțiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). mărirea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărirea populației potențial afectate);

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mării și spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mării populației ce ar putea fi afectate.

f). valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor încadra în specificul zonei.

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice/pompelor de caldura proprii ce asigură apă caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural sau curent electric, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

- folosirea terenului în mod intensiv:

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.



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. 178/06/03- 2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

4.1 Modul de integrare al investiției/operațiuni propuse în zonă;

Conform prevederilor P.U.G.- ului aprobat al Mun. Timișoara, zona studiată face parte din zona M3 și este o zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic, prin urmare considerăm ca funcțiunile propuse se încadrează în ambele situații.

4.2 Consecințe economice si sociale la nivelul UTR

PUZ-ul propune transformarea celor două parcele în parcelă de servicii și parcelă de locuire colectivă cu servicii/comerț la parter.

PUZ-ul propus păstrează și completează funcțiunile admise de zona M3 (Conf PUG aprobat), respectiv structura funcțională mixtă, incluzând locuirea colectivă doar la etajele imobilelor, cât și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zonă studiată, considerăm ca nouă investiție va completa imaginea urbană a zonei și va conduce cu sine un plus de atractivitate acesteia.

4.3 Categorii de costuri

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar următoarele costuri:

- Amenajare drumuri de incinta (parte carosabilă, trotuare, locuri de parcare) și spații verzi
- Rețele edilitare in incinta
- Construirea si intabularea imobilelor.

Categorii de costuri suportate de către investitorii privați

Toate investițiile vor fi suportate de dezvoltatorii P.U.Z. - ului conform planului de acțiune atașat la documentație.

Categorii de costuri suportate de către autoritatea publică locală

Investitia prezentată nu implica nici un cost din partea autoritatii publice locale.

4.4. Concluzii, masuri in continuare

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zona;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.



Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**