# Foaie de capăt

Proiect nr. **AU 081/2021** faza **PUZ/Studiu de oportunitate**

**Denumire proiect:** Zonă mixtă: Locuințe colective, servicii, birouri

**Amplasament:** jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Constructorilor, CF nr. 405394, nr. top. 405394

**Beneficiar:** Societatea IUKO LAND INVEST SRL

**Faza de proiect:** PUZ / Studiu de oportunitate

**Proiectant:** S.C. PROCAD S.R.L.

jud. Timiș, Timișoara, Str. Suceava nr. 13

# Lista de semnĂturi

**Proiectant general** S.C. PROCAD S.R.L.

**și consultant**

**Șef proiect** arh. PRUNICI Ion

**Proiectare de specialitate** urb. CREȚU Emanuel

**URBANISM**

**ARHITECTURĂ** S.C. PROCAD S.R.L.

arh. PRUNICI Ion

arh. stag. ARDELEAN Mihai

# Borderou

**PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Lista de semnături

Borderou

Memoriu tehnic

**PIESE DESENATE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| U01 | PLAN DE ÎNCADRARE |  |
| U02 | PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ |  |
| U03 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE |  |
| U04 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR |  |
| U05 | PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ |  |
| U06 | STUDIU CVARTAL |  |
| U07 | EHIPARE EDILITARA |  |

Întocmit:

arh.stag. ARDELEAN Mihai

arh. PRUNICI Ion

# Memoriu de prezentare

## I. INTRODUCERE

### I.1 Date de recunoaștere a documentației

#### I.1.1 Denumirea lucrării

* Zonă mixtă: Locuințe colective, servicii, birouri
* Teren situat în intravilanul municipiului Timișoara
* Suprafața totală teren: 10 194 mp din acte și 9 744 mp măsurată
* Teren liber de construcții, categoria de folosință arabil, împrejmuit.

#### I.1.2 Beneficiar

Societatea IUKO LAND INVEST SRL

#### I.1.3 Proiectantul general

SC PROCAD SRL

str. Suceava nr. 13, mun. Timișoara, jud. Timiș

#### I.1.5 Data elaborării

Februarie 2022

### I.2 Obiectul lucrării

#### I.2.1 Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație propune crearea unui PUZ - zonă mixtă ce conține locuințe, servicii și birouri, într-un areal ce cuprinde funcțiuni similare. Terenul face parte din intravilanul municipiului Timișoara, fiind situat în partea de nord-est a orașului, pe strada Constructorilor. Se intenționează dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, precum locuințe colective, servicii și birouri conform CU nr. 135 din 14.01.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara, pentru terenul cu CF 405394. Proprietarul terenului este SC IUKO LAND INVEST SRL. Suprafața totală a terenului reglementat este de 10 194 mp din acte, 9 744 măsurată, având categoria de folosință arabil intravilan. Caracterul zonei este unul mixt, așa cum este reglementat și de Planurile Urbanistice Zonale aprobate/în curs de aprobare din zonă.

#### I.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

La momentul de față este în lucru Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara. Prin PUG se propune ca zona să fie dezvoltată prin restructurarea suprafețelor industriale, ca funcțiuni mixte: locuințe cu servicii/comerț.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ, propunerea de urbanism prevede extinderea și completarea zonei de funcțiuni mixte amplasate pe strada Constructorilor, având în vedere faptul că parcelele vecine au fost sau sunt în proces de a fi reglementate cu astfel de funcțiuni. De asemenea, prin PUZ se prevede extinderea/completarea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei.

În ansamblu, Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate. Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat

- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului

- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe

- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității

- asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei – alimentarea cu apă, canalizare, sisteme de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz

- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

### I.3 Surse documentare

* Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Timișoara;
* ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănatate publică privind mediul de viață al populației.
* ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ: GM-007-2000
* ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ:GP038/99
* ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000
* Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile ulterioare.
* CODUL CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
* O.M.L.P. 839/2009 care aprobă normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991.
* LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004), republicată.
* HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 şi Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării şi/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților şi a regulamentelor locale de urbanism.
* LEGEA FONDULUI FUNCIAR nr.18 / 1991, republicată.
* HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.
* HOTĂRÂREA nr. 115/2008 privind reglementări şi indicatori urbanistici.
* LEGEA nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările şi completările ulterioare.
* LEGEA nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările şi completările ulterioare.
* LEGEA nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare.
* LEGEA nr.107/1996 a apelor, cu modificările şi completările ulterioare.
* LEGEA nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare.
* LEGEA nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările şi completările ulterioare.
* Parcelări existente în zonele adiacente
* Planuri topografice întocmite în vederea realizării PUZ și a stabilirii limitei de proprietate
* Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare

## II. Stadiul actual al dezvoltării

### II.1 Evoluția zonei

Terenul propus spre urbanizare are un caracter predominant industrial, dar este amplasat într-o zonă ce a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism. Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

* **PUZ „Zona locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare”, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15 – Str. Constructorilor, Timișoara (HCLMT 545/16.12.2008)**

Pe o suprafață de 10 194 mp se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii (cazare) și funcțiuni complementare, cu regimul de înălțime de 2S+P+12E+Er/Hcornisa = 42 m, POT max de 40%, CUT de 3,0.

* **PUZ „Complex de locuințe și funcțiuni complementare”, strada Constructorilor, Timișoara (HCLMT nr. 301/13.05.2008)**

Pe o suprafață de 12 429 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii (birouri, spații comerciale), cu regimul de înălțime 2S+p+12E, POT max de 40%, CUT de 3,8.

* **PUD „Ansamblu de locuințe colective și servicii”, str Ion Ionescu de la Brad, nr. 11, Timișoara (HCLMT nr. 304/31.07.2007)**

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime variabil, ajungând până la D+P+6E+Penthouse, pentru zona situata spre str. Constructorilor, strada ce face parte din viitorul Inel IV de circulație, cu POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafață de 13 836 mp.

* **PUZ „Ansamblu de locuințe sociale” str. I.I. de la Brad, f.n. – Baza RATT Timișoara (HCLMT 472/28.10.2008)**

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de locuințe colective sociale de către Primaria Municipiului Timișoara.

* **PUZ „Modificarea PUZ aprobat cu HCL 382/2011 – Complex rezidențial TAGOR”, str. Constructorilor – Albinelor, Timișoara (HCLMT 292/25.06.2015)**
* **PUD „Construire Supermarket LIDL și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier”, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, Timisoara (HCLMT 429/30.07.2013)**
* **Aviz de oportunitate nr. 23/15.10.2015 „Construire complex locuințe, birouri și servicii în regim de înălțime 2S+P+8E”**

Așadar, zona se află în plin proces de reconversie, din funcțiunile industriale existente, în funcțiuni adaptate cerințelor: locuințe colective, servicii, birouri, comerț etc. Acest tip de funcțiuni sunt de dorit, având în vedere situarea lor în proximitatea unor zone cu locuințe individuale și colective, dar și a Pădurii Verzi.

### II.2 Încadrare în localitate

#### II.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcela reglementată se află în prezent în intravilanul localității, având funcțiunea de teren arabil. Terenul este amplasat adiacent inelului IV de circulație – str. Constructorilor, la limita cu liziera Pădurii Verzi.

#### II.2.2 Relația zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

SC INVEST SA este beneficiarul unei servituți de trecere pe terenul din sudul parcelei sale, proprietatea SC SERVCON SA, conform sentinței nr. 2106/2006.

Limitele amplasamentului sunt:

* N-E: str. Constructorilor – Inelul IV de circulație
* S-V: incinta SC SERVCON SA – Aviz de oportunitate nr. 23/15.10.2015 realizare PUZ „Construire complex locuințe, birouri și servicii în regim de înălțime 2S+P+8E”
* E: incinta SC PĂDUREA NORDULUI SRL – PUZ aprobat și AC nr. 1503/2015 – Modificare AC 2594/2009 – „Construcții pentru locuințe și funcțiuni complementare – Construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii și comerț) în regim S+D+P+12E conf. HCL 301/2008 – 4 corpuri cu 344 apartamente, 10 spații comerciale, 2 showroom și 427 locuri de parcare (74 + 353 la subsol). Zona D. St = 12 243 mp, Sc = 4897 mp, Sd = 58927 mp” prin modificări interioare nestructurale, fără modificarea nr. de apartamente, spații comerciale și locuri de parcare.
* V: incinta SC TERZA IMOBILIARE SRL – PUZ „Zona locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare” – HCL 545/2008

Din punct de vedere al poziției amplasamentului, terenul se află în zona de nord-est a localității Timișoara, la limita cu liziera parcului urban Pădurea Verde, o zonă cu potențial de dezvoltare a funcțiunilor de locuire cu servicii, birouri, sedii de firme etc. În zonă există câteva construcții noi, cu funcțiunea de locuințe colective, dar și construcții cu caracter industrial, rămășițe ale fostei zone industriale ce se află în proces de restructurare.

În prezent zona studiată are funcțiune industrială. Pe teren există construcții pentru activități productive și depozitare: hale, magazii, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este ocupat aproape în totalitate de platforme betonate.

### II.3 Elemente ale cadrului natural

#### II.3.1 Relief

Din punct de vedere al reliefului, terenul studiat este situat în plină zonă de câmpie.

#### II.3.2 Rețea hidrografică

Nu există în apropiere cursuri de apă. În Pădurea Verde, din apropiere, curge pârâul Behela, însă acesta nu influențează terenul studiat.

#### II.3.3 Clima

Zona se încadrează în **caracteristicile climaterice** generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

* primăveri timpurii și capricioase
* veri uscate și lungi; ierni blânde și scurte
* toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
* temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
* data medie a primului îngheț: 11 octombrie
* nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax.>30°C): 8 zile / an.
* cant. medie multianuală a precipitațiilor: 60 mm /an
* durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1ore/ an.
* numărul mediu al zilelor cu ninsoare: 8 zile / an.
* numărul mediu al zilelor cu bruma: 25 zile / an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică. Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp în 21.06 și 118 cal/mp în 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile.

Din punct de vedere climatic, zona Timișoarei se caracterizează prin următoarele:

**Temperatura aerulu**i:

* media lunară maximă : +20,6°C în iulie, august
* media lunară minimă: +0,2°C în ianuarie
* maxima absolută: +40°C
* minima absolută : -35°C

**Precipitații**:

* media anuală : 631 mm

**Vântul**:

* direcții predominante : nord - vest 13%; vest 9,8%
* viteze medii 3m/s...4m/s
* în aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud - 8,4%

#### II.3.4 Condiții geotehnice

Terenul este constituit din materiale foarte diverse: argile, prafuri, nisipuri, pietrişuri, loessuri, piemontane, depozite loessiare provenite din măcinarea dealurilor piemontane estice spălate de ape. Principalele tipuri de sol întâlnite sunt: brun roşcat de pădure, cernoziom, argiluvisoluri.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase şi în cele argiloase de grosime mai mare.

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este ocupat parţial de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic.

#### Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a constructiilor şi a hărtii de zonare teritorială din punct de vedere al valorii KS, oraşul Timişoara se găseşte amplasată în zona seismică de calcul “D”, perioada de colţ TC = 1.0 sec, coeficientul KS = 0,16.

#### II.3.5 Riscuri naturale

În zona dată nu sunt semne de alunecări de teren, terenul fiind plat. Din punct de vedere al inundațiilor, în zonă nivelul freatic este la o cotă ridicată.

### II.4 Circulația

Accesul până la teren se realizează prin strada Constructorilor, viitor inel IV de circulație al Municipiului Timișoara, aflat în domeniul public, înscris în CF nr. 440144, proprietate a Mun. Timișoara. Pentru construirea inelului IV de circulație a fost emisă Autorizația de construire nr. 412/08.04.2015 și respectiv Certificatul de urbanism nr. 3837/19.09.2016 pentru „Modificare la AC 412/08.04.2015 (în curs de execuție) – Reconfigurare traseu Inel IV sector str. Constructorilor – str. Macin”.

### II.5 Ocuparea terenurilor

#### II.5.1 Principalele caracterisitici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

In prezent conform PUG amplasamentul studiat se afla in zona RiM – „Restructurarea zonelor cu caracter industrial”.

În zona adiacentă amplasamentului există terenuri ocupate de clădiri industriale vechi, dar și clădiri mai noi, dezvoltate în ultimii ani, în cursul reconversiei zonei – locuințe colective, magazine tip supermarket, diferite servicii și funcțiuni complementare.

#### II.5.2 Relaționări între funcțiuni

În dezvoltările din zonă nu au fost identificate tipologii de zone incompatibile, care să aibă limite de proprietate comune.

#### II.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

* locuire colectivă și servicii în zona străzii I.I. de la Brad și în zona de est.
* Zona industrială propusă pentru reconversie – amplasată în partea de sud și vest.

#### II.5.4 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă există în prezent funcțiuni de locuire colectivă, birouri, sedii de firme. Dezvoltarea parcelei ce face obiectul prezentei documentații se va realiza în aceeași direcție, așadar caracterul zonei va fi unul mixt.

Prin urmare, există premisele unei dezvoltări mixte și coerente a întregului UTR.

#### II.5.5 Asigurarea cu spații verzi

Terenurile din proximitate au propus în cadrul dezvoltărilor parcele pentru zone verzi publice.

#### II.5.6 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenul nu este afectat de riscurile naturale. În zonă fiind Pădurea Verde, aceasta asigură un climat ecologic pentru filtrarea aerului.

#### II.5.7 Principalele disfuncționalități

Ca urmare a analizei situației existente au fost identificate următoarele disfunctionalități:

* Inelul IV nefinalizat, este necesară construirea drumului
* Terenuri industriale aflate în reconversie

### II.6 Echipare edilitară

#### II.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Parcela reglementata prin PUZ se va racorda la sistemul centralizat al orasului prin extinderea retelelor existente in imediata vecinatate.

#### II.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Parcela reglementata prin PUZ se va racorda la sistemul centralizat al orasului prin extinderea retelelor existente in imediata vecinatate.

#### II.6.3 Alimentare cu energie electrică

Parcela reglementata prin PUZ se va racorda la sistemul centralizat al orasului prin extinderea retelelor existente in imediata vecinatate.

#### II.6.4 Rețele de telecomunicații

Parcela reglementata prin PUZ se va racorda la sistemul centralizat al orasului prin extinderea retelelor existente in imediata vecinatate.

#### II.6.5 Alimentare cu gaze naturale

Parcela reglementata prin PUZ se va racorda la sistemul centralizat al orasului prin extinderea retelelor existente in imediata vecinatate.

#### II.6.6 Rețele de termoficare

Nu este cazul.

#### II.6.7 Probleme referitor la canale ale ANIF

Nu este cazul.

### II.7 Probleme de mediu

#### II.7.1 Relația cadrul natural – cadrul construit

Elementul de peisaj al Pădurii Verzi din proximitate îmbogățește din punct de vedere ecologic zona din apropierea amplasamentului.

#### II.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu exista riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatati.

#### II.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

#### II.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

#### II.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Resursele turistice nu sunt dezvoltate în zonă și nici resursele terenului nu prezintă posibilitatea de a fi implementate funcțiuni balneare. Deci zona nu are potențial balnear și turistic.

### II.8 opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

* dezvoltarea să se coreleze cu străzile majore prevăzute prin PUG în curs de elaborare
* dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUG în curs de elaborare
* asigurarea necesarului de spații verzi
* asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

În opinia elaboratorilor, zona studiată trebuie dezvoltată în corelare cu zonele adiacente prin preluarea distribuției zonale acolo un este cazul.

## III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### III.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, pentru apariția unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone mixte, pentru locuințe colective, servicii, birouri în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### III.2 PrevederI ale planului urbanistic general

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit) și ale PUZ „Ion Ionescu de la Brad”, Timișoara, jud. Timiș (HCL 186/2003).

În prezent functiunea zonei este incadrata ca fiind zona industriala conform PUG in vigoare si RiM „Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zona Mixta” conform PUG in lucru.

În prezent, funcțiunea este industrială, fiind amplasată limitrof unor zone cu locuințe individuale – de pe teritoriul comunei Dumbrăvița, fapt care creează disconfort locuitorilor din zonă. S-au aprobat mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire colectivă sau funcțiuni mixte, unele fiind în fază de implementare.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

### III.3 Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat nu este cuprinsă în circuitul agricol, fiind amplasată în intravilanul mun. Timișoara. Terenul cuprinde construcții cu funcțiuni industriale.

Pe parcelele destinate construcției de clădiri cu funcțiune mixtă, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea creerii de spații plantate.

Se vor asigura suprafeţele adecvate de spaţii verzi atât în interiorul parcelelor, cât şi la nivelul spaţiilor verzi de aliniament.

### III.4 Modernizarea Circulației

Propunerea de urbanizare preia rețeaua de căi de circulație propuse în celelalte dezvoltări. Parcela reglementată are acces în str. Constructorilor, viitorul Inel IV. Pentru completarea profilului de 30 m al căii de circulație Inelul IV, se va ceda lotul 2 în suprafață de 435 mp. Profilul transversal propus prevede existența unor zone verzi de protecție adiacente.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă cuprinde accese auto și pietonale, permițând accesul ocazional în cazul unor intervenții tehnice sau utilitare. Se vor asigura parcări pe teren raportat la funcțiunile propuse, conform Regulamentului General de Urbanism.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe această zonă se vor realiza rigolele pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă (acostamentul) se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

### III.5 zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### III.5.1 Zonificarea funcțională, grupată pe unități și subunități teritoriale

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

* generarea unei zone mixte – locuințe individuale, servicii, birouri, cu posibilitatea amplasării și a funcțiunilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim 2S+P+12E+Er.
* asigurarea accesului în zona studiată, modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă
* rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi
* asigurarea zonelor de protecție a diferitelor obiective/ a aliniamentelor
* asigurarea alimentării cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică a viitoarei dezvoltări, în sistem centralizat

Funcțiunea propusă:

Zonă mixtă

* Regim de înălțime 2S+P+11E+Er
* POT max 40%
* CUT max 3,5
* Zone verzi minim 20%

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Constructorilor – Inelul IV de circulație, prevăzută pentru a se lărgi la 4 benzi.

Un acces secundar se va asigura pe latura de sud a terenului, printr-un drum de servitute amplasat pe terenul SC SERVCON SA și care face legătura cu str. Ion Ionescu de la Brad.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcări la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori și parcaje colective la demisolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

La poziționarea acestora în raport cu limitele de proprietate s-a ținut cont și de posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei prin realizarea unor drumuri de 12 m ce vor face legătura cu strada Ion Ionescu de la Brad.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1999.

Calea ferată care deservea fostele incinte industriale a fost desființată, existând în acest sens un protocol între firmele care au devenit proprietare pe terenurile din zonă și care au utilizat această cale ferată.

#### III.5.2 Bilanțul teritorial

Bilanț suprafețe parcelare:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Zonă mixtă** | | | |
| LOT 1 | 8 542 mp |  |  |
| **Zonă circulatii** | | | |
| LOT 2 | 435 mp | LOT 4 | 108 mp |
| LOT 3 | 659 mp |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Zone funcționale** | | **Situație existentă** | | **Situație Propusă** | | | |
| **S (mp)** | **%** | **S (mp)** | | **%** | |
| **Zonă mixtă** | Locuinte colective, servicii, birouri | - | - | 4 811 | 8542 | 49,37 | 87,67 |
| Spatii verzi amenajate | - | - | 3 731 | 38,29 |
| **Drumuri si alei pietonale, zone de protectie** | | - | - | 1 202 | | 12,33 | |
| **Total** |  | **9 744** | **100** | **9 744** | | **100,00** | |

#### III.5.3 Principalii indici urbanistici pe funcțiuni și categorii de intervenție

Zonă mixtă

* Tipuri de subzonă funcțională:
  + Locuințe colective
  + Circulații auto și parcaje
  + Spații verzi pe amplasament
* Regim de înălțime 2S+P+11E+Er
* POT max 40%
* CUT max 3,5
* Funcțiunea dominantă: Clădiri cu funcțiuni mixte, cu locuințe colective la etaj, servicii și birouri la parter:
* Servicii:
  + - sedii de firma, administrative, birouri, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
    - Constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deservesc, precum si echipamente legate de functionarea zonei
    - Parcaje, parking-uri
    - Spatii publice plantate, parcuri, gradini publice, cu amenajarile specifice: alei pietonale, pergola, monumente de arta plastica, mobilier urban, fantani.
* Funcțiuni complementare admise ale parcelei:
  + Spații verzi amenajate
  + Accese carosabile, pietonale
  + Parcaje, garaje
  + Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
* Utilizări permise:
  + Servicii publice

Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstiţiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanţa dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente, iar amplasarea constructiilor fata de frontul stradal pe oricare dintre loturile zonei studiate se va face la o retragere constanta corelata cu PUZ-urile adiacente la nivel de cvartal.

Clădirile se pot amplasa izolat sau cuplat fiind posibila amplasarea mai multor constructii pe acceasi parcela.

### III.6 dezvoltarea EchipĂrii edilitare

#### III.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se va realiza în sistem centralizat prin intermediul unei extinderi la rețeaua de alimentare cu apă a localității Timișoara. Extinderea rețelei de alimentare cu apă până în punctul de branșament, va fi realizată prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului.

#### III.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la extinderea rețelei de canalizare a localității Timișoara. Extinderea rețelei de canalizare până în punctul de racordare la sistemul centralizat va fi realizată prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului.

#### III.6.3 Alimentare cu energie electrică

Se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la extinderea rețelei de energie electrica a localității Timișoara. Extinderea rețelei de energie electrica până în punctul de racordare la sistemul centralizat va fi realizată prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului.

#### III.6.4 Rețele de terecomunicații

Se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la extinderea rețelei de telecomunicatii a localității Timișoara. Extinderea rețelei de telecomunicatii până în punctul de racordare la sistemul centralizat va fi realizată prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului.

#### III.6.5 Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la extinderea rețelei de gaz a localității Timișoara. Extinderea rețelei de gaz până în punctul de racordare la sistemul centralizat va fi realizată prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului.

#### III.6.6 Rețele de termoficare

Nu este cazul.

### III.7 protecția mediului

Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse şi a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural şi a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

*Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc):* Se pune în valoare potentialul zonei prin cresterea functionalitatii zonei, astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei. Prin implementarea planului vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, ape pluviale, linii electrice, de telefonie şi de caTV.

Antreprenorii vor aplica standarde şi proceduri de construcţii nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecţia mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoţire a transportului trebuie întocmite conform cerinţelor legale.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcţii şi demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipienţilor se va realiza pe o suprafaţă impermeabilizată şi acoperită în vederea evitării levigării conţinutului în caz de precipitaţii.

*Prevenirea producerii riscurilor naturale*: În zona dată nu sunt semne de alunecări de teren, terenul fiind plat. Din punct de vedere al inundațiilor, în zonă nivelul freatic este la o cotă ridicată.

Prin implementarea PUZ-ului, a sistemului de gestiune corespunzatoare a apelor pluviale, acest risc de acumulare al apelor pluviale va fi redus.

*Epurarea si preepurarea apelor uzate*: canalizarea se va realiza în sistem centralizat, racordată la rețeaua locală. Extinderea reţelei de canalizare se va realiza de-a lungul drumului propus pe parcela studiată cu o conductă de PVC cu diametrul de 315 mm.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri şi trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi şi dirijate spre un bazin de retenţie propus conform planşelor anexate. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitaţional sau prin pompare în rețeaua de canalizare stradală, la 30 de minute de la terminarea precipitațiilor.

*Depozitarea controlata a deseurilor*: Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

*Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc:* nu e cazul de teren degradat si nici de consolidari. Spatiul verde va fi realizat conform reglementarilor urbanistice, detaliate la indicatori urbanistici.

*Organizarea sistemelor de spații verzi:* se va lua în considerare 15% ca spațiu verde din suprafața parcelelor. Se va planta minim un arbore la fiecare 200mp de spatiu verde liber in jurul constructiei.

*Protejarea bunurilor de patrimoniu:* nu este cazul.

*Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:* După finalizarea lucrărilor de construcție și rutiere: circulații carosabile și alei pietonale, platforme și parcări - se vor realiza amenajarări ale incintelor rezultate în urma P.U.Z. cu spații verzi și plantații de arbori, deasemenea se va realiza o parcelă cu destinația de zonă verde ce va ocupa 15% din totalul zonei reglementate prin P.U.Z.

*Valorificarea potentialului turistic si balnear:* nu este cazul.

*Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul retelelor edilitare, comunicatiilor:*

Odată cu restructurare infrastructurii rutiere din zonă se vor îmbunătăţi semnificativ condiţiile de trafic şi implicit accesul şi circulaţia rutieră de deservire a terenului studiat. Deasemenea prin extinderea străzii Constructorilor de la două benzi la patru precum și realizarea drumurilor de legătură între strada Constructorilor și strada Ion Ionescu de la Brad se va asigura necesarul de căi de comunicație rutieră astfel încât să poată fi eventuale congestii.

Parcelele rezultate în urma dezvoltării se vor racorda la sistemele centralizate ale orașului (apă, canalizare, energie electrică și gaz) prin extinderea rețelelor existente în zonă.

*Principalele disfunctionalitati sesizate sunt : Nu este cazul.*

**I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:**

**a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor**

Odată cu dezvoltarea oraşului se impune reglementarea terenurilor libere de construcții din intravilanul orașului, care să completeze ambientul urban existent. Este şi cazul de faţă, în care se doreşte armonizarea funcţiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă citadină a terenurilor din zone rezidențiale extinse, nefolosite, care în mare parte nu se justifică economic şi sunt anacronice cu peisajul urban în dezvoltare.

Prezentul plan urbanistic zonal creează cadrul propice dezvoltării unei zone rezidențiale pentru și locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare.

Amplasamentul se află pe o un drum existent, str. Constructorilor cu o intensitate mică a traficului rutier. Poziţionarea acestuia în vecinătatea unor dezvoltări urbanistice cu carcateristici similare cu ceea ce se dorește a se implementa de către beneficiari pe propiile parcele constituit premisa elaborării prezentului P.U.Z.

**b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

Prezentul P.U.Z. se integrează în alte planuri şi programe, respectiv în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timişoara, precum și în Planul Urbanistic Gerneral în lucru (Etapă 3).

În concluzie, prezentul plan concordă funcţional şi peisagistic cu celelalte studii, planuri şi programe din zonă.

**c) Relevanţa planului pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile**

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor şi metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice şi elementele capitalului natural. Terenul este ocupat în cea mai mare parte de platforme betonate precum și de un turn de apă nefuncțional.

Terenul studiat este ocupat perimetral de porțiuni de zone vezi deînălțimi mici și medii.

Prin implementarea planului se va păstra un procent minim de zonă verde de 15 % și de spații verzi pe fiecare parcelă de locuire rezultată. Se va sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările existente și cele propuse, fără un impact semnificativ asupra mediului şi cadrului natural.

**d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform prezentului plan propus, se vor desfăşura doar activităţi cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităţilor asupra factorilor de mediu este prezentata in continuare:

Problemele principale se referă la manipularea deşeurilor de construcţii rezultate, selectarea materialelor şi a metodelor de construcţii cu impact limitat asupra mediului.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcţie urmând a se impune măsuri generale de protecţie şi siguranţă. Inconvenientele temporare cauzate de lucrările de construcţie ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării şi al coordonării dintre antreprenori, vecini şi autorităţi, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde şi proceduri de construcţii nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecţia mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoţire a transportului trebuie întocmite conform cerinţelor legale.

Măsuri de protecţie a mediului pentru perioada de execuţie

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

* **apa**

- Se vor verifica şi, dacă va fi cazul, se vor goli canalele şi conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltraţiilor în sol de substanţe lichide şi contaminarea pânzei freatice.

- Deşeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timişoara, către agenţi economici autorizati, contractaţi în acest scop.

* **aerul**

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiţii meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torenţiale.

- Deşeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deşeuri.

* **solul**

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcţii, se va evita contaminarea solului cu deşeuri de construcţii şi demolări.

- Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcţii şi demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipienţilor se va realiza pe o suprafaţă impermeabilizată şi acoperită în vederea evitării levigării conţinutului în caz de precipitaţii.

**Relevanţa P.U.Z. pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu.** Se va respecta O.U.G. 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum şi actele normative subsecvente.

**Managementul deşeurilor**

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., planul de eliminare al deşeurilor din construcţii şi demolări, conform cerinţelor de protecţie a mediului şi se vor respecta condiţiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau refolosibile se vor valorifica.

Ulterior, după dezvoltarea imobilelor, deşeurile menajere se vor colecta în europubele, care vor fi amplasate pe o platformă amenajată în cadrul fiecărei parcele, acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată.

**Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase**

În cazul identificării de deșeuri clasificare ca fiind periculoase, conform H.G. 856-2002, prin intermediul responsabilul de şantier se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienţi în timpul manipulării (stocării) şi al transportului.

- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deşeurilor din containere în caz de precipitaţii.

- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise şi securizate.

**Protecţia calităţii apelor**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de regelementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002)..

Sistemul de alimentare cu apă este realizat centralizat, prin branşare la reţelele publice de alimentare cu apa.

Canalizarea a fost prevazută în sistem divizor, cu colectarea locală şi evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitaţii. Apele pluviale colectate de pe platforme, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Prin soluţiile tehnice adoptate pentru colectarea şi evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi P.V.C. se elimină posibilitatea infiltraţiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

**Protecţia calităţii aerului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției si operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

**Protecția solului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracţiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform H.G. 1408/2007 privind modalităţile de investigare şi evaluare a poluării solului şi subsolului, deţinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate şi proiectul tehnic pentru curăţarea/remedierea şi/sau reconstrucţia ecologică a zonei afectate.

**II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendinţa zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcţiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii oamenilor, în cadrul prezentei documentaţii se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influenţează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea şi spaţialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III - Zone protejate” şi anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinatatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecţie avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

(ii) Depaşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăşi valorile limită.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat în suprafaţă de 15 077 mp. are prevăzută o zonă verde de minim 15% din suprafața totala.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional.

Nu e cazul.

### III.8 obiective de utilitate publică

#### III.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică care cad în sarcina beneficiarului sunt:

* rețea de alimentare cu apă potabilă pentru asigurarea amplasamentului cu apă potabilă
* rețea de alimentare cu energie electrică
* canalizare menajeră
* rețea de telecomunicații
* rețea de gaze naturale
* asigurarea circulației în incintă
* suprafața de teren ce va trece în proprietate publică pentru realizarea drumului și a zonei de rețele edilitare
* posibilitatea realizării în zonă a unor funcțiuni cu caracter public.

Prin prezenta documentație nu se propun obiective de utilitate publică care să cadă în sarcina Primăriei Timișoara.

#### III.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

La momentul de față terenul în studiu este un teren în proprietate privată a SC IUKO LAND INVEST SRL, cu o suprafață măsurată de 9 744 mp. Terenul se învecinează pe 3 laturi cu terenuri în proprietate privată, iar în nord-vest este strada Constructorilor.

#### III.8.3 Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu se propun lucrări care să necesite circulația terenurilor dintr-o proprietate la alta, decât în cazul drumului, pe strada Constructorilor. Asigurarea utilităților pe amplasament sunt în sarcina beneficiarului.

## IV. modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

#### Prin reconversia sitului actual industrial se va realiza o armonizare a funcțiunilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare adiacente.

Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

#### IV.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Având în vedere că PUG-ul este o documentație într-o fază avansată de lucru, propunerea de urbanizare a terenului actual se încadrează în propunerile sale. De asemenea, dezvoltarea unei zone mixte se urmărește ca propunere prin PUG-ul în lucru.

#### IV.2 Categorii principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare care ar trebui să asigure obiectivul înainte de a începe lucrările de construire pe amplasament.

#### IV.3 Priorități de intervenție

Având în vedere interesul actual în cadrul zonei, inclusiv prin programul strategic de dezvoltare a localității, se propune ca în primă etapă să se realizeze lucrările de accesibilizare a terenului.

#### IV.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Dezvoltarea în zona dată a unei funcțiuni de tip zonă mixtă ar putea genera o dezvoltare în zona dată și pe celelalte parcele de teren. În acest fel se va putea realiza o zonă unitară din punct de vedere funcțional.

## V. prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul u.t.r.

Procesele de reconversie a zonelor industriale dezafectate pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

## VI. categorii de costuri

1. Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția a fost incintă industrială, fiind dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă/canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare branșamente noi la rețele sau redimensionări/extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

1. Realizarea căilor de comunicații

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

|  |  |
| --- | --- |
| Întocmit,  Arh. stag. Mihai Ardelean | Sef proiect,  Arh. Ion PRUNICI  Verificat,  Urb. Emanuel CREȚU |