



S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel./fax.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 140/2015

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL
"Reconfigurare și extindere zonă servicii și
depozitare existentă; Dezvoltare zonă rezidențială
cu funcțiuni complementare"
cu modificarea Avizului de Oportunitate nr. 15/29.09.2016**

Amplasament: **Calea Buziașului, nr.126
Intravilan Timișoara, județul Timiș
CF nr. 430558, 442663**

Număr proiect: **140/2015**

Faza: **Etapa 1 Informare - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Inițiatori:
(Beneficiari) **S.C. "RANDLER GROUP" S.R.L.
POPARAD SORIN și POPARAD ADRIANA**

Elaborator:
(Proiectant) **S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.
Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, jud. Timiș
tel./fax: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro**

Data: **august 2017**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Informare – Etapa I aferentă Planului Urbanistic Zonal: **"Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare", Calea Buziașului nr.126 - intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 430558, CF nr. 442663**, a fost întocmită la comanda beneficiarilor S.C. RANDLER GROUP S.R.L., Poparad Sorin și Poparad Adriana.

Propunerile ce fac obiectul prezentei documentații au fost generate de solicitarea beneficiarilor de a reconfigura trama stradală cu propunerea unui drum median (cu o echipare edilitară rațională) corelat cu dezvoltarea zonei.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul:

- reconfigurării parțiale a zonei de locuire cu menținerea înălțimii maxime și majorarea numărului de unități locative, motivat de dezvoltările urbanistice aflate în derulare din vecinătate.
- reconfigurării și extinderii incintei existente a S.C. Randler Group S.R.L., dezvoltată pe Calea Buziașului nr.126 în baza Planului Urbanistic de Detaliu "CORP ADMINISTRATIV ȘI DEPOZIT S.C. RANDLER GROUP S.R.L. CALEA BUZIAȘULUI TIMIȘOARA", proiect nr.26/2001 întocmit de S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L., aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local cu nr. 361/18.12.2001;
- rezervării suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenul ce face obiectul PUZ este delimitat astfel:

- la Nord: Calea Buziașului – nr. Cad. 431185.
- la Sud: Strada Dafinului – care este parțial dezvoltată prin extinderea drumului de exploatare De1504/1/12.
- la Est: terenuri proprietate privată rezultate în urma dezmembrării conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. NR. 537/2006 a parcelelor cu nr. top. A1504/1/9/1 și A1504/1/9/2.
- la Vest:
 - parcela cu nr. cad. 444278, top. 513/2/b, 516/2/b/1 cu destinație agricolă.
 - parcela cu nr. top. 513/2/b, 516/2/b/2 cu destinație agricolă.
 - parcela cu nr. top. 513/1/2.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **31.635 mp** și este compusă din parcelele:

- **cu nr. cad. 430558 în suprafață de 8.135 mp, curți construcții în intravilanul Municipiului Timișoara,**
- **și nr. cad. 442663 în suprafață de 23.500 mp, teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara.**

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare și alte documentații de urbanism anterior aprobate din zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism anterior aprobate.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Terenul ce face obiectul proiectului se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în **intravilanul Municipiului Timișoara**.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 71**.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3111/12.07.2017 se specifică regimul tehnic:

- a. pentru parcela cu nr. cad. 430558 – Conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr.361/2001: corp administrativ și depozit S.C. RANDLER GROUP S.RL.
- b. pentru parcela cu nr. cad. 442663 - Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.50/1999 preluat de P.U.G.: zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, P.O.T. max. =40%, regim de înălțime max. S+P+2E. Spații verzi conform legislației în vigoare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru întocmirea acestei documentații s-a consultat Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, și Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – etapa 4.

Pentru terenul studiat a fost obținut anterior Avizul de Oportunitate nr.15 din 29.09.2016 având următorii indici urbanistici:

- UTR 1
 - Subzonă locuire cu maxim 2 unități locative pe parcelă
 - POT max = 35%
 - CUT max = 0,9
 - regim de înălțime max (S)+P+1E+Er(M)
 - Hmax = 17m
 - Hmax cornișă = 12m
 - Spații verzi min 5%
- UTR 2
 - Subzonă depozitare și servicii
 - POT max = 65% (Conf. PUD aprobat cu HCL 361/2001)
 - CUT max = 2,1
 - regim de înălțime max (S)+P+4E+Er
 - Hmax = 22m
 - Hmax cornișă = 18m
 - Spații verzi min 20%

În zona studiată aparținând **UTR 71**, au fost aprobate prin hotărâri de consiliu local mai multe documentații de urbanism în scopul reglementării teritoriului ca zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, servicii și spații verzi amenajate:

- *PUZ "Calea Urseni – Buziașului" aprobat cu HCL 50/1999 – pe teritoriul cuprins între Calea Buziașului și Calea Urseni, preluat prin P.U.G. Timișoara în vigoare, pe parcela cu nr. cad. 442663 – ce face obiectul PUZ:*
 - *Funcțiunea dominantă a zonei est cea rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2E.*
 - *Procentul de ocupare al terenului maxim 40%*
- *PUD "Corp Administrativ și depozit S.C. Randler Group S.R.L. Calea Buziașului Timișoara" aprobat prin HCL 361/2001 – pe parcela cu nr. cad. 430558 – ce face obiectul PUZ, în care au fost propuse următoarele:*

- "...schimbarea destinației funcționale a terenului studiat, din subzonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, în subzonă depozite și prestări servicii..."
 - Regimul de înălțime general: P+1E sau P+M până la P+2E (de-a lungul Căii Buziașului)
 - Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face cu o retragere minimă obligatorie de 5m față de limita de proprietate
 - Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 65%
 - Funcțiunea dominantă a zonei: depozitare, prestări servicii și birouri administrative
- PUZ "Locuințe Calea Buziașului-Urseni, top A 1504/1/9/1/a; A 1504/1/9/1/b; A1504/1/9/2" aprobat cu HCL 537/2006 - la est de terenul studiat
 - PUZ "Zonă rezidențială Calea Buziașului – Etapa II" aprobat cu HCL 328/2005 – la nord și vest față de terenul studiat
 - PUD "Zonă rezidențială" aprobat cu HCL 289/2007 – la vest față de terenul studiat
 - PUD "Sediu și spațiu de producție produse de panificație" aprobat cu HCL 444/2005 – la vest față de terenul studiat, cu front la Calea Buziașului
 - PUD "Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare" aprobat cu HCL 192/2004
 - PUZ " Calea Buziașului Timișoara" aprobat cu HCL 327/2000

1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3111/12.07.2017 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUD/PUZ aprobate, se specifică:

Regimul juridic:

- pentru parcela cu nr. cad. 430558 – teren intravilan, proprietari S.C. RANDLER GROUP S.R.L., întabulare servitute de trecere în favoarea S.C. ELECTRICA BANAT
- pentru parcela cu nr. cad. 442663 – proprietari Poparad Sorin și soția Poparad Adriana

Regimul tehnic:

- pentru parcela cu nr. cad. 430558 – Conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr.361/2001: corp administrativ și depozit S.C. RANDLER GROUP S.R.L.
- pentru parcela cu nr. cad. 442663 - Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.50/1999 preluat de P.U.G.: zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, P.O.T. max. = 40%, regim de înălțime max. S+P+2E. Spații verzi conform legislației în vigoare.

1.3.3 PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Conform prevederilor **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – etapa 4**, terenul studiat se încadrează în două zone:

- **M3 – ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC** – pentru parcela cu front la Calea Buziașului, nr. cad. 430558

- **Uliu – ZONĂ DE URBANIZARE – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU CARACTER URBAN** – pentru parcela cu nr. cad. 442663

Terenul studiat având front la Calea Buziașului, are accesibilitatea asigurată în mod direct pentru incinta S.C. RANDLER GROUP S.R.L. iar pentru terenurile ce nu sunt încă reglementate din punct de vedere urbanistic, accesul se face prin intersecția tip giratoriu recent amenajată la intersecția Căii Buziașului cu Strada Magnoliei, apoi de pe strada Măslinului și ulterior, de pe strada Dafinului.

Zona având caracter urbanizat beneficiază de întreaga infrastructura a Municipiului Timisoara.

Conform Planului Urbanistic General aflat în lucru, pentru zona studiată se propune investiția în dezvoltarea tramei stradale prin continuarea traseelor drumurilor existente și asigurarea de prospecte transversale adecvate circulațiilor la nivel de zonă.

De asemenea, terenul vecin aflat la vest de terenul studiat, urmează să fie reglementat prin documentația **în lucru PUZ "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare"**, **proiect nr. 13.06/166/2017, beneficiar Honae Viktor**, prin care sunt propuse 3 zone cu tipologie de locuire diferită care vor prelua prospectele transversale ale drumurilor existente.

Indicii propuși prin documentația PUZ sunt următorii:

- Zona mixtă de locuințe colective cu funcțiuni complementare propusă:
 - POT max = 40%
 - CUT max = 2,3
 - regim de înălțime max (S)+P+4E+Er(M)
 - Hmax cornișă = 16m
- Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare propusă:
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,4
 - regim de înălțime max (S)+P+2E+Er(M)
 - Hmax cornișă = 10m
- Zonă locuințe cu max. 2 unități locative pe parcelă propusă:
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,05
 - regim de înălțime max (S)+P+1E+Er(M)
 - Hmax cornișă = 7m

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Evoluția construcțiilor pe terenurile cu front la Calea Buziașului nu a fost până în prezent spectaculoasă, intervențiile fiind modeste, constând în general în dezvoltarea unor funcțiuni de depozitare și servicii, respectiv: spații de depozitare - preponderent depozitare și vânzare materiale de construcții, spațiu de producție panificație, spații birouri, stație distribuție carburanți, desfacere en-detail.

În ceea ce privește terenurile arabile, acestea au fost în mare parte edificate cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime, în baza planurilor urbanistice aprobate.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zonă aflată la sud de parcelele de servicii/depozitare cu front direct la Calea Buziașului are un puternic caracter rezidențial.

Urbanizarea terenurilor agricole s-a făcut prin proiecte și dezvoltări urbanistice datând preponderent din perioada anilor 2000-2007. Majoritatea terenurilor aparținând cvartalului aflat la sud de Calea Buziașului au fost reglementate ca Zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Un număr semnificativ de parcele sunt deja edificate cu locuințe de tip urban.

Gradul de atractivitate al zonei a crescut în ultimii ani, în special datorită dezvoltării rețelei de drumuri și echipării edilitare.

De asemenea, recenta modernizare a Căii Buziașului și realizarea intersecțiilor de tip giraj au avut ca și consecințe fluenta și siguranța traficului.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat, în suprafață totală de 31.635 mp este format din 2 parcele și este situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara la sud de Calea Buziașului, în intravilan, fiind accesibil atât din Calea Buziașului cât și din strada Dafinului.

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la DJ 592 - Calea Buziașului.

Mijloacele de transport în comun care deservesc zona sunt:

- Linia de tramvai 4 – cu stația "Ciarda Roșie" cea mai apropiată la intersecția Căii Buziașului cu Strada Siemens, la 900m față de frontul terenului studiat;
- Linia Expres E2 – cu stația cea mai apropiată la intersecția Căii Buziașului cu Strada Siemens, la 900m față de frontul terenului studiat;
- Linia Metropolitană M22 - cu stația cea mai apropiată la intersecția Căii Buziașului cu Strada Magnoliei, la 270m față de frontul terenului studiat;

La nivel edilitar, Calea Buziașului este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații în dreptul amplasamentului.

Zona nu este dotată cu servicii și instituții de interes general, serviciile întâlnite în zonă sunt de tipul distribuției de materiale de construcții, depozitare și logistică, comerț cu amănuntul pentru ansambluri și subansambluri de autovehicole, clădiri administrative și birouri.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Clima este cea tipică Câmpiei de Vest. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- a) Temperatura aerului:
- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$
 - Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$
 - Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$
- b) Precipitații:
- Media anuală: 631 mm.

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de **0,60-0,70m.**

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apa subterană	fără epuizamente	1
Categoria de importanță a construcției	redușă	2
Vecinătăți	fără risc	1
Zona seismică	$T_c=0,7\text{sec.}; a_g=0,20g$;	2

TOTAL 9

În cazul de față, cu ocazia lucrărilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare recente (Holocen superior – Actual), acoperite uneori de umpluturi, eterogene, necompactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil (în care s-au acumulat depozitele străbătute prin foraj), precum și intervenția antropică, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Din tabelul de mai sus rezultă încadrarea lucrării în **categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus.**

Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri: $a_g = 0,20 g$, $T_c = 0,7 s$ (conform P100-1/2014).

Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform NP112-2014).

Apa subterană a fost atinsă în foraje la adâncimea de 2,2 - 3,7 m față de cota terenului natural (CTN) din punctul de execuție al forajelor, acviferul freatic fiind cu nivel liber/sub presiune apa subterană s-a stabilizat în foraje la adâncimea de 2,2 - 2,5 m față de CTN (**NH= -2,2÷-2,5 m**).

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Terenul studiat, în suprafață totală de 31.635 mp este format din 2 parcele:

- parcela cu CF nr.430558 – Timișoara, nr. top. 430558, (curți construcții), $S_{\text{teren}} = 8.135$ mp, situată pe Calea Buziașului nr.126, aflată în proprietatea S.C. RANDLER GROUP S.R.L. este construită.
Sarcini - drept de servitute de trecere în favoarea SC ELECTRICA BANAT
- parcela cu CF nr.442663 – Timișoara, nr. top.: 516/2/c, 517/2/b, 527/2/1/b, (arabil în intravilan), $S_{\text{teren}} = 23.500$ mp, aflată în proprietatea lui Poparad Sorin și Poparad Adriana este neconstruită.

În baza PUD aprobat în incinta RANDLER GROUP s-au edificat următoarele construcții :

Hala depozitare (P), sediu administrativ (P+1E), cabina poarta, post trafo, stație pompe, adăpost ALA

POT existent	= 29,09%
CUT existent	= 0,33
S construită	= 2.367 mp
S desfășurată	= 2.708 mp
Platforme parcare și circulații în incintă	= 2.352 mp
Spații verzi (amenajate)	= 320 mp

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea sud-estică a Municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore (Calea Buziașului – stradă de categoria a II-a în dreptul amplasamentului) și străzi de categoria a III-a (Str. Magnoliei), ce asigură conectarea la rețeaua stradală a localității. Intersecția este rezolvată prin intermediul unui sens giratoriu nesemaforizat.

Terenul studiat are fronturi la Calea Buziașului și Str. Dafinului (extindere a drumului de exploatare De 1504/1/12).

În prezent, parcela cu nr. cad. 430558 cu depozitul și corpul administrativ S.C. Randler Group S.R.L. este deservită de un acces rutier existent pe latura nordică la Calea Buziașului.

Parcela cu nr. cad. 442463 are front la Strada Dafinului, dar accesul rutier nu este rezolvat.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- Propunerea pentru viitoarea extindere la 4 benzi a Căii Buziașului câte 2 benzi/sens, ceea ce va condiționa accesul și ieșirea numai cu relație de dreapta.
- discontinuitatea amenajărilor profilelor stradale ale străzilor Dafinului, Toporașilor, Petuniei, care sunt asfaltate până în dreptul intersecției cu Strada Zambilelor.
- traficul major desfășurat pe Calea Buziașului cu caracter industrial care este în mare parte trafic greu.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este alcătuită din străzi cu circulație în sens dublu, având profile transversale de 12 sau 10,50m, propuse prin documentații de urbanism aprobate cu HCL.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei construite existente este afectată în special de intersecția străzii Magnoliei cu Calea Buziașului și a structurii rutiere incomplete care sa lege zona de cartierul Ciarda Roșie.

Situația ar putea fi remediată o dată cu prelungirea prospectelor stradale și cu asigurarea legăturilor ce se impun cu Cartierul Ciarda Roșie.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul care face obiectul lucrării se află la confluența dintre platforma industrială a Căii Buziașului și zona rezidențială Ciarda Roșie.

Se remarcă existența funcțiilor de depozitare și servicii de-a lungul Căii Buziașului.

Funcțiunile majore în zona studiată sunt distribuite astfel:

- de-a lungul Căii Buziașului, de o parte și de alta sunt amplasate clădiri cu caracter industrial (ce au făcut parte din vechea platformă industrială) care adăpostesc funcțiuni de servicii și depozitare, clădiri de birouri, stații de distribuție carburanți (una pe fiecare sens), depozitare și comerț de materiale de construcții.
- locuire individuală în imobile cu regim de înălțime predominant P+1 și dispersat P+1E+M, P+2E
- locuirea colectivă este prezentă sporadic în imobile cu regim de înălțime P+1E+M - P+2E+M pe o parcelă situată pe Str. Magnoliei și pe o parcelă situată pe Str. Petuniei.

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

- Pe parcela de 8.135mp cu front la Calea Buziașului, având ca proprietar pe S.C. RANDLER GROUP S.R.L., edificată în baza PUD aprobat cu HCL 361/2001 - Corp administrativ și depozit S.C. RANDLER GROUP S.R.L., au fost executate în Etapa 1: o hală de depozitare parter, cu corp administrativ/birouri P+1E și anexele aferente în suprafață de 2.367mp. Activitatea care se desfășoară în construcția existentă este cea de servicii, birouri și depozitare.
- Pe parcela arabil în intravilan cu o suprafață de 23.500 nu există construcții.

La nivel de zonă, parcelele cu front la strada Magnoliei și Calea Buziașului sunt majoritatea construite, pe restul străzilor apar sporadic locuințe individuale cu regim de înălțime P+M – P+1E.

De aceeași parte a frontului Căii Buziasului, în imediata vecinătate a terenului studiat sunt construite hale de depozitare/distribuție materiale de construcții (partea dreaptă spre Moșnita Nouă) și locuințe individuale (partea stângă spre intersecția străzii Magnoliei cu Calea Buziașului)

Pe frontul opus al Căii Buziaşului, parcelele sunt ocupate de hale de depozitare/servicii cu regim de înălţime P.

2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Deficienţele în asigurarea cu servicii a zonei sunt generate de lipsa de dotări cu servicii şi funcţiuni complementare locuirii, care să se adreseze direct rezidenţilor, altele decât serviciile de tip cvasi industrial/depozitare existente în prezent.

Prin propunerile prezentului proiect se urmăreşte asigurarea posibilităţii de realizare a funcţiunilor complementare, compatibile cu locuirea, destinate deservirii întregii zone cu mici servicii de proximitate.

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pe parcela curţii construcţii – incinta S.C. RANDLER GROUP S.R.L. – există zone verzi amenajate, reprezentând 3.93% din suprafaţa incintei existente de 8.135mp.

Pe terenul arabil cu o suprafaţă de 23.500 ce face obiectul studiului, nu există spaţii verzi amenajate.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Pentru determinarea reţelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toţi deţinătorii de gospodării subterane din zonă, obţinându-se Avizul Unic nr. 1058/16.12.2015 cu avizele anexe:

- Telefonie

Conform avizului de amplasament nr.785/19.11.2015 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe Calea Buziaşului există instalaţii de comunicaţii electronice subterane de importanţă deosebită. Viitoare construcţii se vor amplasa la minim 1m faţă de acestea, iar lucrările de amenajare în zona reţelei de telecomunicaţii se vor stabili împreună cu reprezentanţii Telekom.

- Regia Autonomă de Transport Timișoara

Conform avizului de amplasament nr.UR2015-01-6090/23.11.2015 al Regiei Autonome de Transport Timișoara, în zonă regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură /suprastructură de transport public.

- Alimentare cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament nr.36703/18.11.2015 emis de Serviciul Tehnic AQUATIM, în zonă există posibilitatea racordării la reţele de apă-canal existente pe Calea Buziaşului.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de amplasament nr.4971/03.12.2015 eliberat de E-ON Distribuţie ROMANIA S.A., pe Calea Buziaşului există reţea de gaz.

- Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament nr.1074/18.11.2015 eliberat de SC ENEL Distribuţie Banat SA, pe Calea Buziaşului există reţele electrice de medie și joasă tensiune în exploatare. Se va respecta distanţa minimă de 1m în plan orizontal faţă de traseul cablurilor electrice existente, și minim 6m faţă de postul trafo existent.

- Alimentarea cu agent termic

Conform avizului de amplasament al Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nr. UR2015-016090/10.11.2015, în zonă nu există reţele termice sau de apă rece hidrofor.

2.7 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, funcțiunile propuse sunt:

- depozitare, prestări servicii (preluându-se indicii și extinzându-se funcțiunile conform PUD aprobat prin HCL nr. 361/2000, pentru terenul cu front la Calea Buziașului – propus UTR 2)
- locuințe cu funcțiunile complementare aferente, pentru terenul arabil situat la sud, cu front la strada Dafinului – propus UTR 1.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3111/12.07.2017 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUD/PUZ aprobate, se specifică:

Regimul juridic:

- pentru parcela cu nr. cad. 430558 – teren intravilan, proprietari S.C. RANDLER GROUP S.R.L., întabulare servitute de trecere în favoarea S.C. ELECTRICA BANAT
- pentru parcela cu nr. cad. 442663 – proprietari Poparad Sorin și soția Poparad Adriana

Regimul tehnic:

- pentru parcela cu nr. cad. 430558 – Conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr.361/2001: corp administrativ și depozit S.C. RANDLER GROUP S.R.L.
- pentru parcela cu nr. cad. 442663 - Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.50/1999 preluat de P.U.G.: zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, P.O.T. max. = 40%, regim de înălțime max. S+P+2E. Spații verzi conform legislației în vigoare.

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

- se va menține reconfigurarea în ***două Unități Teritoriale de Referință***, respectiv ***UTR 1 - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice***, și ***UTR 2 – zonă de servicii și depozitare***;
- în cadrul UTR 1 se va rezerva un procent de 5% din suprafața terenului pentru dotări și servicii publice, și un procent de 5% din suprafața terenului pentru spații verzi amenajate;
- zona de depozitare și servicii din cadrul UTR 2 va fi separata de zona rezidențială aferentă UTR 1 prin intermediul spațiilor verzi și a zonei de dotări și servicii publice din cadrul UTR 1.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 71**:

- Parcela curți construcții situată pe Calea Buziașului, nr.126, aflată în proprietatea S.C. RANDLER GRUP S.R.L., identificată prin CF nr.430558, a fost reglementată prin PUD aprobat cu HCL 361/2001 ca și Zonă depozitare/prestări servicii.
- Parcela cu nr. cad. 442663 - zonă locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim 40%. Spații verzi conform legislației în vigoare.

3.3 PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Conform “Masterplan”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apă

- Asigurarea de utilități în zonele de dezvoltare
- Integrarea neinvazivă în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic

Program 3 – Transport motorizat individual și public

- Extinderea liniei de tramvai către Moșnița (accesibilizarea zonei prin extinderea liniei de tramvai Timișoara - Albina)
- Sporirea capacității de circulație pe DJ592

Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

- Pistă velo în rețeaua urbană și cu conexiuni în cadrul periurban
- Creșterea ponderii mobilității alternative
- Îmbunătățirea profilului stradal pentru creșterea accesibilității velo
- Îmbunătățirea punctelor de intersecție cu rețeaua de trafic motorizat

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

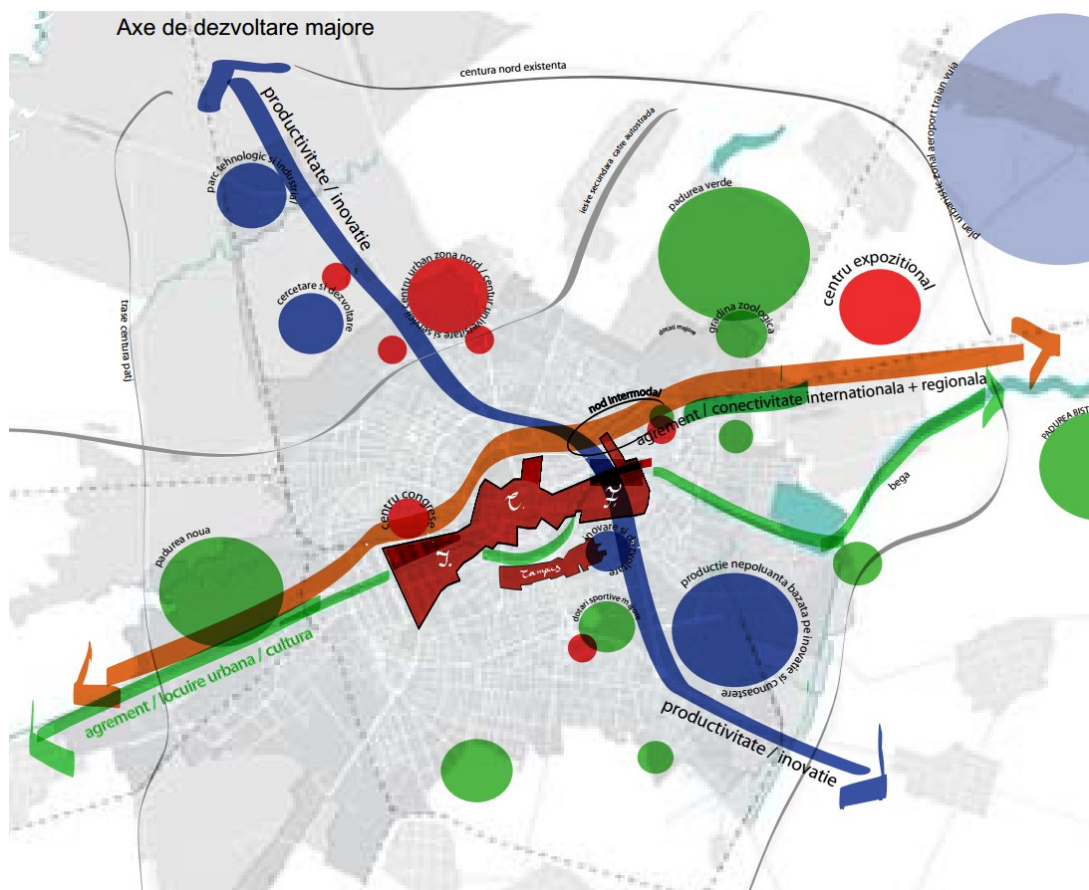
Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi

- Amenajarea spațiilor verzi din zona Magnoliei - Petuniei (PMT)
- Creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință

Politica 6 – Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Program 3 – Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie

- Asigurarea protecției zonelor rezidențiale proxime cu zone industriale sau cu destinație specială
- Asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale și funcționale coerente, cu desemnarea suprafețelor pentru dotări comunitare și a spațiilor verzi, în cadrul unor planuri urbanistice zonale



3.4 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nivelul serviciului transportului public din zonă este unul fără frecvență, atât la ora de vârf dimineața, cât și între orele de vârf, cu o frecvență > 60 minute.

Tronsonul de linie de tramvai dintre sensul giratoriu de la AEM și Ciarda Roșie este nemodernizat, cu toate că este unul de trafic mediu. De asemenea, este prevăzută extinderea liniei de tramvai până la Moșnița pe o distanță de 6,2km, însă nu există studii.

Extinderea rețelei de piste pentru biciclete ca mijloc transport alternativ este prevăzută în etapa II, fiind în prezent numai în stadiu de idee.

Tot în etapa II este prevăzută locația "Park and Ride" în zona stației Ciarda Roșie.

3.5 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de densificare, fenomen normal data fiind poziția din cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea spațiilor verzi amenajate astfel:

- UTR 1 - asigurarea unui procent de minim 5% spații verzi din totalul suprafeței ce va fi reglementată în UTR 1 ca ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- UTR 2 – asigurarea unui procent de minim 20% din suprafața ce va fi reglementată ca și ZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII.

3.6 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea locală a întregii zone s-a avut în vedere ca și prioritate continuarea tramei stradale conturate prin documentațiile aprobate în zonă, și anume completarea Străzii Petuniei, Toporașilor și Dafinului cu suprafața necesară în vederea asigurării profilului transversal de 12m.

Prin P.U.Z. se propune asigurarea prospectelor transversale ale celor 3 străzi precum și o stradă mediană, perpendiculară care să deservească accesurile la parcele. Prospectul transversal propus prezentat în planșa 140-A06 "Reglementări urbanistice" corespunde PT40 din PUG Timișoara în lucru:

- **PTT1** (12,00m lățime)
 - format din carosabil de 2x2,75m cu circulație în ambele sensuri;
 - parcări laterale 2,00m stânga cu rigola
 - trotuar și spații verzi de aliniament (2,25m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

De asemenea, pentru degajarea circulației și oferirea unei alternative la ieșirea cu relație de dreapta care va fi obligatorie după extinderea la 4 benzi a Căii Buziașului de pe parcela de depozitare și servicii, se propune o stradă cu sens unic de ieșire la Strada Petuniei, având profilul transversal corespunzător PT76 din PUG Timișoara în lucru:

- **PTT2** (5,50m lățime)
 - format din carosabil de 3,00m cu sens unic;
 - trotuar și spații verzi de aliniament (2,50m) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Lucrările rutiere se vor executa dintr-o îmbrăcăminte bituminoasă pe o fundație din balast și piatră spartă. Înainte de executarea structurilor rutiere se va asigura excavarea și evacuarea stratului vegetal pe o grosime de circa 0,50 m.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

3.7 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- reconfigurarea și extinderea incintei existente a societății Randler Group, dezvoltată pe Calea Buziașului nr.126 în baza Planului Urbanistic de Detaliu "CORP ADMINISTRATIV SI DEPOZIT S.C. RANDLER GROUP S.R.L. CALEA BUZIASULUI TIMISOARA", proiect nr.26/2001 întocmit de S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L., aprobat în baza H.C.L. cu nr. 361/18.12.2001;

- dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare la sud de incinta RANDLER GROUP;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

Se propune structurarea terenului studiat în suprafață totală de 31.635mp, în două UTR-uri, astfel:

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)

UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)

Propunerile urbanistice constau în:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 21.088 mp, a **28 de parcele destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare**, cu suprafețe variind între 262 și 1094 mp
2. Din cele 28 de parcele, **4** vor fi destinate locuirii colective cu funcțiuni complementare având regim de înălțime maxim (S)+P+2E+(M)Er, **6** vor fi destinate locuirii colective cu funcțiuni complementare cu maxim 6 apartamente/parcelă și regim de înălțime maxim (S)+P+1E+(M)Er, iar **18** locuirii cu funcțiuni complementare cu maxim 2 unități/parcelă, având regim de înălțime maxim (S)+P+1E+(M)Er.
3. La est de drumul median propus, pe cele 18 parcele de locuințe și funcțiuni complementare cu maxim 2 unități locative pe parcelă, se vor păstra indicii urbanistici obținuți prin Avizul de Oportunitate nr. 15/29.09.2016.
4. Asigurarea a două parcele destinate spațiilor verzi amenajate reprezentând 5% din suprafața totală a UTR 1.
5. Asigurarea unei parcele destinate serviciilor reprezentând 5% din suprafața totală a UTR 1
6. Rezervarea suprafețelor de teren necesare prelungirii traseelor străzilor Petuniei, Toporașilor și Dafinului cu asigurarea unor secțiuni transversale corespunzătoare, în scopul asigurării continuității străzilor deja generate.
7. Propunerea unui drum median pe direcția nord-est/sud-vest, care va interconecta străzile Petuniei, Toporașilor și Dafinului.
8. Propunerea unui drum cu sens unic, care să asigure un acces secundar al UTR2 la Strada Petuniei.
9. Asigurarea locurilor de parcare pentru locatari în cadrul incintei.
10. Asigurarea locurilor de parcare pentru vizitatori, necesare funcționării zonei în cadrul profilului transversal al străzilor.

UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)

Propunerile constau în:

1. Extinderea funcțiunii de depozitare și servicii din PUD aprobat pe parcela inițială de 8.135mp, pe o parcelă extinsă la suprafața de 10.547 mp, cu menținerea indicilor de ocupare din PUD aprobat (POT max. = 65%)
2. Asigurarea numărului necesar de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă în cadrul incintei
3. Asigurarea unei suprafețe de 20% din totalul parcelei UTR 2 pentru spații verzi amenajate, amplasate îndeosebi la limita dintre cele 2 UTR-uri.

COEFICIENȚI PROPUȘI

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)

SzLi - Subzonă Locuire cu max 2 unități/parcelă:

- Se mențin indiciii conform Aviz de Oportunitate nr. 15/29.09.2016
- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 0,9
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 17m

SzLC_{mici} - Subzonă Locuire colectivă cu max 6 apartamente/parcelă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,0
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 17m

SzLC - Subzonă Locuire locuire colectivă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+(M)Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 17m

SzSI - Subzonă Servicii și instituții publice:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,1
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 17m

UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)

- P.O.T. = max. 65%
- C.U.T. = max. 2,1
- Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er
- H_{max. cornișă} = 18m
- H_{max. coamă} = 22m

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan	100,00%	21 088 mp	-	-
SzSI - Subzonă servicii și instituții publice	-	-	5,00%	1 055 mp
SzV - Subzonă spații verzi amenajate	-	-	5,00%	1 055 mp
SzC - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	24,63%	5 194 mp
SzLi - Subzonă locuire cu max. 2 unități locative/parcelă, max. (S)+P+1E+M/Er	-	-	32,77%	6 909 mp
SzLC _{mici} - Subzonă locuire colectivă cu max. 6 apartamente/parcelă, max. (S)+P+1E+M/Er	-	-	16,18%	3 412 mp
SzLC - Subzonă locuire colectivă, max. (S)+P+2E+M/Er	-	-	16,42%	3 463 mp
TOTAL	100,00%	21 088 mp	100,00%	21 088 mp

UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan	22,87%	2 412 mp	-	-
Depozitare și servicii conform PUD aprobat cu HCL 361/2001	77,13%	8 135 mp	65,00%	6 856 mp
Spații verzi amenajate în cadrul parcelei	-	-	20,00%	2 109 mp
Căi de comunicație rutieră, parcări și amenajări aferente	-	-	15,00%	1 582 mp
TOTAL	100,00%	10 547 mp	100,00%	10 547 mp

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili în fazele ulterioare de proiectare.

3.9 PROTECȚIA MEDIULUI

3.9.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

3.9.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.9.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

3.9.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Suprafața de spații verzi amenajate va fi asigurată separat, pentru fiecare UTR propus în parte:

- **UTR 1 (Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare):**
5% din suprafața UTR 1 – parcele separate
- **UTR 2 (Zonă depozitare și servicii):**
20% din suprafața UTR 2 în cadrul parcelei

3.9.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi în cadrul parcelelor.

3.9.6 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe continuarea prospectului străzilor de deservire locale inițiate prin alte dezvoltări urbanistice, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Analiza situației existente a relevat faptul că zona este parțial echipată din punct de vedere edilitar.

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, conform planșei 140-A07 - "Circulația terenurilor", și echiparea edilitară corespunzătoare a străzilor.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	21088 mp	100%	16093 mp	76,31%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	4995 mp	23,69%
TOTAL	21088 mp	100%	21088 mp	100%

UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	10547 mp	100%	10547 mp	100%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
TOTAL	10547 mp	100%	10547 mp	100%

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița