

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martir Ferkel Suteu, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

s t u d i u d e o p o r t u n i t a t e



## **LOCUŢE COLECTIVE ÎN REGIM P+2E+M ŞI FUNCŢIUNI CONEXE**

Amplasament:

**Timișoara,  
Str. Câmpina, nr. 37-39  
C.F. nr. 443180,  
Nr. topo 443180**

Beneficiar:

**S.C. ZIEGLER 2009 S.R.L.**

Faza:

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
(S.O.)**

Data:**IULIE 2016**

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martir Ferkel Şuteu, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

studiu de oportunitate  
**proiect nr. 29/2016**

|

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	<b>LOCUIŢE COLECTIVE ÎN REGIM P+2E+M ŞI FUNCŢIUNI CONEXE</b>
Amplasament	<b>Timișoara, Str. Câmpina, nr. 37-39 C.F. nr. 443180, Nr. topo 443180</b>
Beneficiar	<b>S.C. ZIEGLER 2009 S.R.L.</b>
Proiectant general - Urbanism <b>Pr. nr. 29/2016</b>	<b>S.C."D-CONTEXT STUDIO" S.R.L.</b> Timișoara, str Martir Ferkel Şuteu, Nr. 8 arh. Dragomir DRĂGAN
Faza de proiectare	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
Data elaborării	<b>IULIE 2016</b>

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martir Ferkel Suteu, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

s t u d i u de oportunitate  
**proiect nr. 29/2016**

## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

- Proiectant general

**s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.**  
arh. DRĂGAN Dragomir

studiu de oportunitate  
**proiect. nr. 29/2016**

## **BORDEROU**

### **1. PIESE SCRISE**

- Cerere
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de specialitate
- Anexe :
  - Certificat de Urbanism
  - Extras de Carte Funciară
  - Ridicare topografică

### **2. PIESE DESENATE**

- |                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| • Situație existentă                 | A-01 |
| • Situație conform noului PUG        | A-02 |
| • Circulația terenurilor             | A-03 |
| • Relația cu vecinătățile - existent | A-04 |
| • Situația propusă                   | A-05 |
| • Relația cu vecinătățile - propus   | A-06 |

Întocmit:  
arh. **DRĂGAN** Dragomir

studiu de oportunitate  
Pr. nr. 29/2016

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în **Timișoara, Str. Cămpina, nr. 37-39, CF nr. 443180, nr. Top 443180** în vederea realizării obiectivului „**LOCUIŢE COLECTIVE ÎN REGIM P+2E+M ŞI FUNCŢIUNI CONEXE**”.

Prin prezentul studiu de oportunitate 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 situația propusă;
- 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.

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

### 2. SURSE DOCUMENTARE ŞI ANALITICE

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara - UTR nr. 23 - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul primăriei Timișoara

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Mutațiile funcționale în zonă relevă predilecția pentru construcții cu funcțiuni de locuire, comerț și servicii;
- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

## s t u d i u de oportunitate

**POT ul maxim în vigoare conform CU. Nr.3357 din 09.08.2016 este de 40% iar cel propus de studiul de față este de 16,24% , încadrându-se în prevederile legale. În același timp, POT-ul existent pe zona studiată este de 6,27%. Zona studiată are o suprafață de 20311 mp și este cuprinsă între strada Câmpina la nord și parcelele învecinate la est, vest și sud.**

**CUT-ul existent pe cvartalul studiat este 0,22, prin acceptarea condițiilor propuse de actualul studiu.**

### 3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

#### 3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Sever Bocu (în Est) și Calea Aradului (în Vest).

Zona studiată este formată din 3 parcele după cum urmează: CF 443180, cu Nr. top. 443180 pe care urmează să se realizeze investiția, CF 440814 cu Nr. top. 440814, parcelă cedată Primăriei Municipiului Timișoara pentru realizare drum acces, și CF 441484 cu Nr. top. 441484 cedată Primăriei Municipiului Timișoara pentru realizare drum acces, însumând o suprafață de 5136 mp. Terenurile studiate sunt bordate la :

Nord – Strada Dr. Grigore T. Popa

Sud – teren viran

Est – proprietate privată

Vest – proprietate privată

#### 3.2. Caracterul zonei

În prezent, terenurile au următoarele destinații: terenul cu CF 443180 – curți construcții, iar terenurile cu CF 440814 și CF 441484 au categoria de folosință curți construcții – teren pentru drum.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, aria studiată face parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2) / (peste P+2).

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Uliu – Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe individuale cu caracter urban și Liu – Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban.

##### 3.2.1. Evoluția zonei

Zonificarea funcțională a ariei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impun constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici. Amplasamentul studiat face parte din **UTR 23** – având suprafața de 3884 mp, situat în partea nordică a zonei.

UTR 23 are un pronunțat caracter rezidențial și de servicii.

## studiu de oportunitate

### Art. 2 Funcțiunea dominantă:

Este cea rezidențială , zona fiind compusă din:

- Locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P, P+1 și P+2 în zona nordică – Str. Câmpina, Str. Martir Ion Miron și Str. Haga
- Locuințe colective cu regim preponderent P+4, și accente P+8 în zona sudică – cvartale Calea Aradului, Str. Amurgului, Str. Academician Remus Răduleț, Str. Martir Dan Carpin

### Art. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii, comerț (pentru zona studiată avem: birou cadastru, depozit farmaceutic veterinar și comerț piese auto prezente pe strada Martir Ion Miron);
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje

### Art. 4 Utilizări funcționale

- locuințe individuale și colective;
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, cabinete medicale, spații verzi, sedii de firme rezolvate în general prin reconversia fondului locativ existent dar și prin clădiri noi cu această funcțiune prestabilită.
- Aliniament – conform prevederilor ce se stabilesc prin prezenta documentație, cu respectarea normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor Art.24-RGU.
- Regim de înălțime:
  - P+2E+M
- Indici urbanistici:
  - POT maxim propus 40%
- Reglementările cu privire la ansamblurile protejate sunt specifice (intervenții controlate și avizate de instituțiile abilitate).

Evoluția acestei zone în cadrul orașului Timișoara are un caracter mixt, rezidențial și servicii (manifestat cu precădere prin reconversia fondului locativ existent în servicii și comerț). În prezent zona studiată are funcțiune rezidențială, cu funcțiuni complementare de servicii.

#### 3.2.2. Aspectul arhitectural urbanistic

Aspectul arhitectural al zonei este tipic zonelor rezidențiale constituite în perioada comunistă, cu blocuri tip din cadre beton, dispuse de-a lungul căilor importante de circulație (Calea Aradului), interpuse cu zona de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime și clădiri destinate serviciilor.

Țesutul urban al zonei studiate este compus din două tipuri de configurații urbane:

- cel al blocurilor de locuințe colective, cu același aliniament la frontul stradal, cu regim de înălțime P+4E;

## studiu de oportunitate

- cel al blocurilor de locuințe colective interpuse, retrase similar față de frontul stradal, cu regim de înălțime P+4E/ P+8E;
- cel al locuințelor unifamiliale, cu fond construit la frontul stradal sau cu retrageri față de front, cu regim de înălțime între D+P / P/ P+1E/P+2E/P+2E+M.

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

Din punct de vedere public, terenul susține axul de acces existent care face posibil accesul auto și pietonal la parcelele din spatele celor aflate la frontul stradal (Str. Câmpina), situație similară întâlnită în proximitate - și anume rezolvarea accesului la Ansamblul de locuințe colective Câmpina 1 în regim de înălțime P+5E+M. Acest ax va fi menținut într-o formă conceptuală mulată pe fluxurile de circulație și intervenția pe parter a construcțiilor propuse spre aprobare în studiul de față.

### **3.3. Accesibilitate la căi de circulație**

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția este bine deservit de infrastructura rutieră existentă, având acces de pe Str. Câmpina ( Str. Dr. Grigore T. Popa).

În imediata proximitate se află două artere importante care conectează terenul cu importante căi de circulație: Calea Sever Bocu la est, la o distanță de 450 m și Calea Aradului la vest, la o distanță de 750 m. În plus este important de menționat faptul că în imediata apropiere se află Str. Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

### **3.4. Situația juridică a terenurilor / Ocuparea terenurilor**

Terenurile care fac obiectul documentației sunt după cum urmează:

- Teren identificat prin CF 440814 – proprietate privată a Primăriei Municipiului Timișoara, dobândită prin renunțarea la dreptul de proprietate de către SC TIMCON SA în vederea realizării unui drum de acces, prin Hotărârea cu Nr. 17 din data de 02.02.2016;
- Teren identificat prin CF 441484 – proprietate privată a Primăriei Municipiului Timișoara, dobândită prin renunțarea la dreptul de proprietate de către SC ZIEGLER 2009 SRL în vederea realizării unui drum de acces, prin Hotărârea cu Nr. 16 din data de 02.02.2016;
- Teren identificat prin CF 443180 – proprietate privată SC ZIEGLER 2009 SRL și Benc Gabriela Liliana.

Inițiatorul documentației este proprietarul SC ZIEGLER 2009 SRL.

Parcela pe care urmează să se construiască are o formă aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 46,40 m front stradal spre drumul de acces format din cele două terenuri cedate Primăriei Municipiului Timișoara în acest scop, situate spre vest. Suprafața terenului este de 3884 mp. Orientarea este aproximativ pe direcția N-S.

În prezent, terenul este liber de orice construcție.



s t u d i u de oportunitate

### **3.5. Echipare edilitară**

În prezent, zona este deservită de utilitățile: apă, canal, energie electrică, energie termică, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Câmpina.

### **3.6. Disfuncționalități**

Fiind un teren liber de construcții și neutilizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic și necesită intervenții în acest sens pentru pregătirea terenului pentru construire.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **4.1. Dezvoltare urbană**

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Uliu – Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe individuale cu caracter urban, și Liu – Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban, zone pe care se cere aplicarea unei proceduri de urbanizare de tip PUZ.

În perimetrul amplasamentului ce face obiectul documentației, se dorește construirea unor locuințe colective în regim P+2E+M.

Funcțiunea este în conformitate cu caracterul zonei. Conform PUG Timișoara, avem o zonă mixtă cuprinzând zona de locuire și funcțiuni complementare. Prin funcțiuni complementare înțelegem cf PUG, unități comerciale inserate în zona de locuit, servicii, birouri firme, mica producție și accese pietonale, carosabile sau parcaje. Construcțiile propuse în studiul de față se încadrează în utilitatea funcțională a zonei, respectând regulamentele în vigoare stabilite de PUG după cum urmează:

- Funcțiunea propusă face parte din clădiri cu funcțiune rezidențială, cu posibilitate de realizare funcțiuni conexe dacă este cazul;
- respectă compatibilitatea cu securitatea zonei , salubritatea și confortul acesteia.
- Nu este o construcție poluantă

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de următoarele obiective:

- realizarea unei zone având funcțiune de locuit adaptare la contextul urbanistic, având în vedere caracterul mixt al întregii zone;
- armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR Uliu, Liu;
- asigurarea suprafețelor de teren necesare drumurilor și aleilor de deservire a obiectivului;
- realizarea unui spațiu verde în conformitate cu directivele de mediu în vigoare
- respectarea și asigurarea numărului de parcaje pentru funcțiunea și suprafața clădirilor propuse.

s t u d i u de oportunitate

**4.2. Modernizarea circulației**

Pentru ca terenul studiat să poată fi urbanizat, s-a propus realizarea unui drum de acces prin renunțarea la dreptul de proprietate asupra a două parcele de teren în favoarea Primăriei Municipiului Timișoara, în acest scop. Este vorba despre terenul identificat prin CF 440814, în suprafață de 937 mp – cedat de SC TIMCON SA prin Hotărârea Consiliului Local nr.17 din 02.02.2016, și terenul identificat prin CF 441484, în suprafață de 315 mp – cedat de SC ZIEGLER 2009 SRL prin Hotărârea Consiliului Local nr. 16 din 02.02.2016.

**4.3. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici**

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este aceea de locuințe colective și funcțiuni conexe, fiind asigurate parcajele, circulația auto și pietonală, zona verde aferentă.

Zonificarea funcțională a terenului s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

	<i>Situația existentă (mp)</i>	<i>Situația propusă</i>	
		<i>(%)</i>	<i>(mp)</i>
Terenul studiat	3884	3884	
Circulații pietonale, auto si parcaje	0	36 %	1405,08
Spații verzi	3884	48 %	1848,22
Suprafata construită Locuințe colective P+2E+M	0	16 %	630,70
Suprafața desfășurată Locuințe colective P+2E+M	0	-	2396,66

<i>Indici urbanistici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
<i>POT</i>	<i>0.00%</i>	<i>16,24%</i>
<i>CUT</i>	<i>0,00</i>	<i>0,62</i>

**Regimul de înălțime: P+2E+M**  
**Hmax. = + 9,60 m față de C.T.S.**

Rezolvarea parcajelor necesare se va face după cum urmează:

- Pentru zona de locuit se propun conform regulamentelor un loc de parcare/apartament

s t u d i u de oportunitate

și un loc de parcare pentru vizitatori/ locuință colectivă – fiind vorba despre șase unități locative, a câte 5 apartamente fiecare, rezultă un necesar de 36 locuri de parcare.

### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

- Clădirile cu regim de înălțime P+2E+M vor fi amplasate la o distanță de 5,00 m față de limita noului front stradal din interiorul parcelei, respectând aliniamentul propus.
- Față de limita vestică a terenului nu se vor impune retrageri deoarece terenul vecin va constitui drumul de acces pe parcelă, conform CF nr.441484.
- Față de limita nordică și sudică a terenului va fi aplicată regula aprobată de PMT prin HCL , distanța fiind  $\frac{1}{2}$  din înălțimea propusă pe acea latură. Având o înălțime de 9,60 m retragerea este de 4,80 m, aceeași regulă aplicându-se și la distanțele dintre construcții, care va fi tot de 4,80 m.
- Construcțiile dinspre limita de Est vor avea o retragere de 6 m față de limita de proprietate ținând cont astfel de vecinătatea cu zona verde existentă pe terenul vecin.

### **Protecția mediului**

Aria studiată în cadrul documentației este situată în zona nordică a orașului Timișoara, cu acces de pe str. Câmpina, o zonă mixtă ca funcțiuni – locuire individuală și colectivă cu zonă de servicii, zonă industrială și zonă cu regim special pe latura nordică a străzii Câmpina.

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilatară proprie;
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- recomandarea inserării de spații verzi în cadrul locurilor de parcare și recomandarea realizării parcajelor supraterane din dale înierbate;
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 25% din suprafața luată în studiu.

Conform **Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează **CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:**

*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;*

Nu este cazul.

s t u d i u de oportunitate

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

Proiectul propus nu crează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.

*c) relevanță a planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;*

Integrarea considerațiilor de mediu se face după aprobarea PUZ-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienței energetice.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Având în vedere natura funcțiunii, nu este cazul.

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*

Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

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

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

Nu este cazul.

*b) natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

*c) natura transfontalieră a efectelor;*

Nu este cazul.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;*

Activitatea desfașurată nu afectează sănătatea umană și nu afectează factorii de mediu.

*e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

## s t u d i u de oportunitate

Nu se afectează prin funcțiunea propusă zona geografică și marimea populației.

*f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

*i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; Nu este cazul.*

*ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*

Nu se depășesc concentrațiile maxime admisibile în ceea ce privește consumul de combustibil sau alți factori de mediu (zgomot).

*iii) folosirea terenului în mod intensiv;*

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

Nu este cazul.

### **4.4. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- Racordarea la rețeaua publică de apă/canal, existentă pe Str. Câmpina, cu extinderile și branșamentele aferente;
- Branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe str. Câmpina;
- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- Rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

## **5. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- funcțiunea propusă (clădire cu funcțiune rezidențială cu funcțiuni conexe) a apărut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piață;

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA  
str.: Martin Ferkel S u t e u, Nr.: 8,  
Sc.: A, Ap.: 19  
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

#### s t u d i u de oportunitate

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune mixtă , având în vedere axul de circulație de legătură între Calea Aradului și Calea Sever Bocu, și posibilitatea de extindere a Inelului IV din această zonă.

Întocmit:  
arh. **DRĂGAN** Dragomir