



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 NONTEHNIC

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"**

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

Număr proiect: **140/2015**

Faza: **Informare Etapa a 2-a - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

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

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

Data: **noiembrie 2017**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația 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 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;
- dezvoltării unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare în regim mic de înălțime la sud de incinta S.C. RANDLER GROUP S.R.L.
- rezervării suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

1.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

1.3.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat 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.

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_{teren} = 8.135 mp**, situată pe Calea Buziașului nr.126, aflată în proprietatea S.C. RANDLER GROUP S.R.L.
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_{teren} = 23.500 mp**, aflată în proprietatea lui Poparad Sorin și Poparad Adriana
Sarcini – nu sunt

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 CF. 444278, top. 513/2/b, 516/b/1 - teren cu destinație agricolă
 - parcela CF. 405550, top. 513/2/b, 516/b/2 - teren cu destinație agricolă
 - parcela cu nr. top. 513/1/2

1.3.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII

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 deservește 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;
- Limia Metropolitană M22 - cu stația cea mai apropiată la intersecția Căii Buziașului cu Strada Magnoliei, la 270m față de frontul terenului studiat;

1.4 SURSE DOCUMENTARE

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

Pentru întocmirea acestei documentații a fost 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, Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – revizia 4, și documentațiile urbanistice aprobate în zonă.

1.4.2 PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

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**.

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.

1.4.3 PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU – REVIZIA 4

Conform prevederilor **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – revizia 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

1.4.4 DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ

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 – Buziaşului" aprobat cu HCL 50/1999 – pe teritoriul cuprins între Calea Buziaşului 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 Buziaşului 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 Buziaşului)
 - 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 Buziaşului-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 Buziaşului – 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 Buziaşului
- PUD "Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare" aprobat cu HCL 192/2004
- PUZ "Calea Buziaşului Timișoara" aprobat cu HCL 327/2000

De asemenea, terenul vecin aflat la vest de terenul studiat, urmează să fie reglementat prin documentația **în lucru PUZ "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare" - beneficiar Honae Viktor, pentru care a fost obținut Avizul de Oportunitate nr.33/21.09.2017**, 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:

- Zonă locuințe cu max. 6 unități locative pe parcelă propusă:
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,05
 - regim de înălțime max (S)+P+2E
 - Hmax cornișă = 10,50m
- Zonă locuințe colective propusă:
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,4
 - regim de înălțime max (S)+P+2E+Er(M)
 - Hmax cornișă = 10,50m
- Zona predominant rezidențială propusă:
 - POT max = 40%
 - CUT max = 1,6
 - regim de înălțime max (S)+P+2E+Er(M)
 - Hmax cornișă = 10,50m

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

Pentru terenul studiat a fost obținut Avizul de Oportunitate nr.34 din 21.09.2017 având următorii indici urbanistici:

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

SzLi - Subzonă Locuire cu max 2 unități/parcelă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 0,9
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 11\text{m}$
- $H_{\max. \text{coamă}} = 15\text{m}$

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
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\max. \text{coamă}} = 17\text{m}$

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
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\max. \text{coamă}} = 17\text{m}$

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
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\max. \text{coamă}} = 17\text{m}$

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
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 18\text{m}$
- $H_{\max.} = 22\text{m}$

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 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.

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 giratie au avut ca și consecințe fluenta și siguranța traficului.

2.2 CIRCULAȚIA

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).

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.

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.

2.3 OCUPAREA TERENURILOR

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

Se remarcă existența funcțiunilor de depozitare și servicii de-a lungul Căii Buziașului. 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 Buziașului, parcelele sunt ocupate de hale depozitare/servicii cu regim de înălțime P.

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.

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.

Deficiențele în asigurarea cu servicii a zonei sunt generate de lipsa de dotări cu servicii și funcțiuni complementare locuirii, care să se adreseze direct rezidenților, altele decât serviciile de tip cvasi industrial/depozitare existente în prezent.

Prin propunerile prezentului proiect se urmărește asigurarea posibilității de realizare a funcțiilor complementare, compatibile cu locuirea, destinate deservirii întregii zone cu mici servicii de proximitate.

2.4 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă. Astfel, pentru terenul ce face obiectul PUZ, există posibilitatea racordării la rețelele de telefonie, energie electrică, gaz și apă-canal existente pe Calea Buziașului prin extinderi de rețele propuse.

2.5 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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 funcțiilor propuse;
- 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.

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

- Se propune structurarea terenului studiat în suprafața totală de 31.635mp astfel:

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

UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)

- 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.
- în cadrul UTR 2 se va asigura un procent de minim 20% spații verzi;

3.2 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 corespunde PT40 din PUG Timișoara în lucru, cu lățime de 12,00m:

- 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)

3.3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerile prezentului proiect faza PUZ, propun structurarea terenului studiat în suprafața totală de 31.635mp, astfel:

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii (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. Asigurarea a două parcele destinate spațiilor verzi amenajate reprezentând 5% din suprafața totală a UTR 1.
4. Asigurarea unei parcele destinate serviciilor reprezentând 5% din suprafața totală a UTR 1
5. 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.
6. Propunerea unui drum nou, pe direcția nord-est/sud-vest, care va interconecta străzile Petuniei, Toporașilor și Dafinului.
7. Propunerea unui drum nou, cu sens unic, pe direcția nord-est/sud-vest, care să confere posibilitatea ieșirii din UTR2 la Strada Petuniei.
8. Asigurarea locurilor de parcare pentru locatari în cadrul incintei.
9. 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 parcela 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.

COEFICIENTI PROPUȘI – conform Aviz de Oportunitate nr.34/21.09.2017:

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

SzLi - Subzonă Locuire cu max 2 unități/parcelă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 0,9
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- H_{max. cornișă} = 11m
- H_{max. coamă} = 15m

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.} = 22m

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii (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	-	-
Zonă depozitare și servicii Din care - Depozitare și servicii max. 65% - Spații verzi amenajate în cadrul parcelei min. 20% - Căi de comunicație rutieră, parcări și amenajări aferente în cadrul parcelei 15%	-	-	100,00%	10 547 mp
TOTAL	100,00%	10 547 mp	100,00%	10 547 mp

3.4 PROTECȚIA MEDIULUI

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

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.

3.5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, și echiparea edilitară corespunzătoare a străzilor.

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița