

STUDIU DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢE COLECTIVE, FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII"

MEMORIU DE PREZENTARE

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢE COLECTIVE, FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII"

beneficiar: s.c. TUCASA RESIDENCE s.r.l.

amplasament : Mun. Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 35

proiectant general: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

data elaborarii: Martie 2021

**1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca scop reglementarea urbanistică a terenului situat pe strada Ion Ionescu de la Brad nr 35 din Timișoara, în suprafață de 5144mp, compus din parcelele cu următoarele date de identificare:

- CF 419828 – top 2239/1, 2240/1/1
- CF 419867 – top 2241/1/1, 2240/1/2/1/1
- CF 419870 – top 2241/1/2, 2240/1/2/2
- CF 441476 – top 441476
- CF 441477 – top 441477

**Tema program** alcătuită de proiectant împreună cu beneficiarul este de a reglementa pentru terenul studiat amplasarea de **locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii** care să se înscrie în direcția principală de dezvoltare a zonei studiate și să răspundă totodată nevoilor funcționale și de accesibilitate identificate. Astfel, s-a studiat o zonă largă în jurul terenului, incluzând investițiile în derulare și cele proiectate a se realiza în viitorul apropiat.

În ceea ce privește programul de dezvoltare a orașului în zona studiată, s-au consultat atât prevederile PUG în vigoare cât și cele din PUG -ul nou, aflat în curs de aprobare.

Obiectul P.U.Z. -ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale și în corelare cu proiectele de dezvoltare urbană din zonă – alte P.U.Z. -uri aprobate.

### **1.3. Surse documentare**

Sursele documentare pentru întocmirea prezentului PUZ sunt:

- PUG Timișoara în vigoare;
- PUG Timișoara în curs de aprobare (PUG nou);
- RGU;
- legislația în vigoare;
- studii de teren – ridicarea topografică la zi;
- PUZ aprobat în zona studiată – PUZ Complex rezidențial Tagor.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Este vorba despre o zonă situată în partea de nord-est a orașului, în apropiere de Pădurea Verde. Zona studiată este accesibilă dinspre centrul orașului prin străzile Albinelor și respectiv Stuparilor, iar circulația dominantă este preluată de strada Ion Ionescu de la Brad.

În această zonă se întâlnesc două funcțiuni dominante: zona industrială – la nord de strada Ion Ionescu de la Brad și zona de locuințe cu regim mic de înălțime (P, P+1, P+2) – la sud de aceasta.

Zona industrială este una tradițională, dinainte de căderea comunismului și este caracterizată de clădiri industriale de mari sau medii dimensiuni, folosite doar parțial în prezent, iar direcția de dezvoltare actuală este cea de restructurare și reconversie a zonei industriale existente. Această direcție este detaliată în noul PUG și se datorează mai multor factori.

În primul rând, după căderea comunismului, majoritatea unităților industriale de mari dimensiuni ale orașului au fost închise sau și-au redus considerabil activitatea, ca urmare a privatizărilor și restructurărilor de personal, acesta fiind și cazul unităților industriale din zona studiată. Nu s-au mai făcut investiții pentru modernizarea clădirilor, accesele nu mai sunt conforme, iar unele instalații și clădiri nici nu mai sunt folosite, ceea ce a dus la deteriorarea fizică și morală a acestora de-a lungul timpului.

În al doilea rând, expansiunea orașului din ultimii ani a dus la deplasarea înspre exterior a parcurilor industriale noi, cele existente nemaifiind atractive pentru investitori din cauza infrastructurii învechite și greu de întreținut.

În al treilea rând, zonele aflate la marginea orașelor au devenit atractive pentru dezvoltarea de zone de locuințe individuale sau colective, precum și pentru zonele de agrement, ca urmare a prețului mai mic al terenurilor în comparație cu zonele centrale și a căutării zonelor liniștite, în opoziție cu zonele aglomerate ale centrului. Astfel, vechile zone industriale au fost înconjurate de noi zone rezidențiale sau pentru agrement, în cazul zonei studiate un interes imobiliar crescut fiind generat de vecinătatea cu Pădurea Verde.

Astfel, la nord de terenul studiat s-a aprobat un PUZ pentru un complex rezidențial (Tagor) care include locuire colectivă, funcțiuni complementare și servicii în regim de înălțime maxim S+P+12E/41m. Potențialul de dezvoltare al terenurilor din zonă este unul în creștere, strâns legat de dezvoltarea imobiliară în sectorul locuințelor colective.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-est a orașului, la intersecția străzilor Albinelor și Ion Ionescu de la Brad. Relația cu centrul orașului este asigurată prin cele două străzi perpendiculare pe Ion Ionescu de la Brad – strada Albinelor și strada Stuparilor, după care circulația principală este preluată de strada Ion Ionescu de la Brad.

Terenul se află la aproximativ 220m de Pădurea Verde, către nord, și la aproximativ 1km față de Gara de Est, iar față de centrul orașului Timișoara se află la 2.7km.

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati :

- est: strada Albinelor
- sud: strada Ion Ionescu de la Brad
- vest: proprietate privata (locuinta) top 2240/2/5, top 2242/3, top 2239/3/3
- nord : strada – proprietate privata

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul nu prezintă riscuri naturale. Se află în apropiere de Pădurea Verde, zonă împădurită cu scop de perdea verde de protecție la nordul orașului.

## **2.4. Circulația**

Circulația rutieră în zonă este dominată de strada Ion Ionescu de la Brad, unde se concentrează traficul de tranzit al zonei și de relaționare cu nordul orașului – zona industrială, localitatea Dumbrăvița și relaționarea cu autostrada A1.

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Ion Ionescu de la Brad, drum cu 2 benzi de circulație, cu lățimea totală de 11.64m, din care lățimea carosabilului este de 6.00m. Conform PUG în curs de aprobare, această stradă este considerată o arteră importantă de circulație, cu un profil

proiectat a avea 20m lățime în total, fiind prevăzută o lărgire a carosabilului la 3.50m per sens de circulație și realizarea pistelor pentru biciclete (profil recomandat PTT 16 – 20m lățime).

Strada Albinelor, după intersecția cu Ion Ionescu de la Brad, spre nord, se termină în fundătură și are în prezent o lățime de doar 3.20m, pentru un singur sens de circulație. Prin PUZ aprobat recent la nord de terenul studiat (PUZ complex rezidențial Tagor), se prevede o prelungire a străzii Albinelor până la o stradă nou proiectată care va duce la rândul ei la legătura cu Inelul 4, prevăzută a se realiza la limita dinspre Pădurea Verde.

**În concluzie**, strazile adiacente terenului studiat (Ion Ionescu de la Brad, Albinelor) nu au latimi corespunzătoare și nu sunt amenajate în vederea unei dezvoltări urbane a zonei.

Strada din nordul terenului este în proprietate privată și nu poate fi folosită în prezent, pentru accesul pe teren.

Accesul actual pe terenul studiat se face dinspre Ion Ionescu de la Brad și este prea aproape de intersecția cu Albinelor (la aproximativ 11m de centrul intersecției) și este insuficient pentru funcțiunea propusă.

Circulația feroviară din apropierea zonei studiate reprezintă căi ferate secundare scoase din uz, care deserveau zona industrială și făceau legătura cu artera feroviară principală a orașului, spre Gara de Est din apropiere.

**Priorități** de dezvoltare a circulației în zonă:

- Lărgirea străzii Ion Ionescu de la Brad la un profil de 20m, corespunzător unei străzi cu circulație importantă, conform PUG;
- Continuarea străzii Albinelor către nord-est, unde se va intersecta cu o stradă propusă prin PUZ aprobat TAGOR;
- Amenajarea celor două străzi cu spațiu verde de aliniament, parcuri laterale și trotuare corespunzătoare nivelului de circulație, amenajare pista de biciclete pe strada Ion Ionescu de la Brad;
- Amenajarea a două accese pe terenul studiat, unul din strada Albinelor și unul de pe strada Ion Ionescu de la Brad.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată cuprinde două funcțiuni principale: zona industrială – la nord de strada Ion Ionescu de la Brad și zona de locuințe cu regim mic de înălțime (P, P+1, P+2) – la sud de aceasta.

Zona industrială este una tradițională, dinaintea de căderea comunismului și este caracterizată de clădiri industriale de mari sau medii dimensiuni, folosite doar parțial în prezent, iar direcția de dezvoltare actuală este cea de restructurare și reconversie a zonei industriale existente

În curs de dezvoltare se află și o zonă pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii, la nordul terenului studiat. Această nouă funcțiune este implementată în baza unui PUZ

aprobat – complexul rezidențial Tagor și prevede realizarea unei străzi noi, prelungirea și largirea străzii Albinelor și prelungirea străzii Constructorilor. Prin acest PUZ aprobat se reglementează parcări la sol precum și în subsolul clădirilor, o zonă pentru servicii, precum și zone verzi amenajate, locuri de joacă.

Terenul ce face obiectul PUZ este situat la intersecția străzilor Ion Ionescu de la Brad și Albinelor, pe latura de nord a străzii Ion Ionescu de la Brad, iar funcțiunea actuală a parcelelor ce îl alcătuiesc este: industrie – parcela de la nordul terenului, în suprafață de 1771mp, respectiv locuire – restul parcelelor – în suprafață de 3373mp. Atât unitatea industrială de pe teren cât și clădirile de locuit nu sunt folosite în prezent.

### **Principalele disfuncționalități**

Utilizarea actuală a terenului studiat nu mai corespunde nevoilor de dezvoltare urbană ale zonei. Terenul studiat necesită o reconversie funcțională și o restructurare urbanistică care să pună în valoare potențialul actual de dezvoltare.

### **2.6. Echiparea edilitară**

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară: rețele funcționale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, iar terenul studiat beneficiază de racorduri la rețelele edilitare din zonă.

### **2.7. Probleme de mediu**

Zona studiată se află la sud de Pădurea Verde, la 220 de metri distanță, ceea ce constituie un avantaj în ceea ce privește calitatea aerului. Deși în zonă se află unități industriale, acestea nu reprezintă industrie poluantă.

Pe terenul studiat nu s-au evidențiat riscuri naturale sau antropice.

Calea ferată funcțională se află la o distanță de aproximativ un kilometru de terenul studiat, ceea ce nu pune probleme privind zgomotul exterior.

Intersecția dintre străzile Ion Ionescu de la Brad și Albinelor nu este una aglomerată, iar zgomotul produs se încadrează în normele admise la nivel urban.

Zona studiată nu prezintă valori de patrimoniu care necesită protecție.

În ceea ce privește potențialul turistic al zonei, apropierea de Pădurea Verde este un avantaj important și conferă atractivitate mare zonei. Pădurea Verde este o zonă plantată cu scopul de a crea o perdea de protecție pentru oraș, fiind folosită de-a lungul timpului ca zonă pentru agrement – aici au fost amplasate dotări de agrement și culturale ale orașului precum grădina zoologică și muzeul satului, camping turistic. În prezent, pădurea este folosită ca loc pentru excursii în natură, pe trasee marcate, amenajate cu poteci și locuri de popas, trasee accesibile pe jos sau cu bicicleta.

Complexul rezidențial în construcție (Tagor) – locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii, de la nordul terenului studiat, crește potențialul terenurilor din jur.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Beneficiarul și-a exprimat dorința de a dezvolta o zonă pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii pe terenul studiat, ceea ce se înscrie tendinței actuale de dezvoltare a zonei, care se regăsește și în PUZ-ul aprobat pentru terenul de mari dimensiuni de la nord, unde se află în derulare construirea unui complex rezidențial cu funcțiuni complementare și servicii (Tagor).

Politica administrației locale asupra dezvoltării urbanistice a zonei este aceea ce restructurare a fostelor zone industriale (RiM) și este detaliată în noul PUG, în curs de aprobare, ca zonă mixtă din punct de vedere funcțional, incluzând locuire colectivă, servicii și funcțiuni complementare, cu parter cu funcțiuni de interes pentru public.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ca prim studiu de fundamentare, s-a efectuat aducerea la zi a suportului topografic pentru terenul studiat. Astfel, s-a constatat că suprafața terenului este mai mare decât cea trecută în cărțile funciare, cu 144mp, terenul având în total o suprafață de 5144mp. Prin urmare, se va realiza o rectificarea suprafeței terenului în cartea funciară.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG Timișoara aprobat, terenul studiat face parte din UTR 24 și este încadrat ca zonă pentru locuințe, conform planșei de reglementări și planșei UTR 24.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003, terenul este încadrat la zona unităților industriale existente, terenuri posibil afectate de sistematizarea zonei și posibil ocupate de construcții extratabulare. Funcțiunile permise prin PUZ-ul aprobat sunt: construcții cu funcțiune industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, echipamente, spații verzi amenajate, perdele de protecție, construcții pentru gospodărie comunală, staționări auto.

Atât prevederile PUG aprobat cât și cele ale PUZ -ului aprobat nu răspund nevoilor actuale de dezvoltare ale zonei.

Noul PUG al Timișoarei, în curs de aprobare, încadrează terenul studiat în zona RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă, având ca utilizări admise: locuire colectivă, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Se prevede ca parterele spre spațiile publice principale să aibă funcțiuni de interes pentru public.

Conform PUG în curs de aprobare, se prevede un profil stradal de 20m lățime pentru strada Ion Ionescu de la Brad, fiind încadrată ca stradă cu circulație importantă. Este prevăzută o lărgire a carosabilului la 3.50m per sens de circulație și realizarea pistelor pentru biciclete (profil recomandat PTT 16 – 20m lățime).

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată se află în nord-estul orașului, aproape de Pădurea Verde, la o distanță de 220 m de liziera pădurii. Pădurea Verde este o zonă plantată cu scopul de a crea o perdea de protecție pentru oraș, fiind folosită de-a lungul timpului ca zonă pentru agrement și ca loc pentru excursii în natură.

Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ valorifică potențialul de dezvoltare și atractivitatea terenului.

### 3.4. Modernizarea circulației

În conformitate cu prevederile PUG în curs de aprobare privind modernizarea circulației în zona studiată, **strada Ion Ionescu de la Brad** se va lărgi conform profil stradal PTT16. Astfel, din axul actual al carosabilului și până la limita de proprietate, pe partea terenului studiat, strada va avea 10m lățime:

- 3.50m carosabil
- 2.50m spațiu verde de aliniament propus
- 0.50m zonă de protecție propusă
- 1.60m pistă de biciclete cu dublu sens propusă
- 1.90m trotuar propus.

Pentru realizarea acestui profil stradal, din terenul studiat se va ceda o suprafață de 166.74 mp, iar limita de proprietate se va retrage paralel cu axul carosabilului, pentru a permite amenajarea străzii cu spațiile enumerate mai sus.

Pentru lărgirea străzii Albinelor nu este nevoie de cedare de teren, fiind deja cedat teren în acest scop, strada având în prezent o lățime de aproximativ 12m. Propunerea de amenajare a **străzii Albinelor** prevede următorul profil, din axul carosabilului și până la limita de proprietate a terenului studiat:

- 3.00m carosabil
- 1.50m spațiu verde de aliniament propus
- 1.50m trotuar propus.

Pentru **accesul pe teren** se propun două intrări auto separate: una din strada Ion Ionescu de la Brad, aproape de colțul de sud-vest al terenului – acces la parcare la sol popusă și o altă intrare din strada Albinelor – la parcare subterană, pe rampă. Accesul existent pe teren se anulează, fiind eliberată intersecția dintre cele două străzi, pentru a asigura o fluentă bună a traficului auto în zonă.

Accesele pietonale vor fi separate pentru funcțiunile propuse: accese separate pentru spațiile cu funcțiuni complementare și servicii, respectiv pentru locuințe colective. Accesele pietonale se vor realiza din ambele străzi adiacente terenului.

**Locurile de parcare** necesare dezvoltării propuse pe terenul studiat se vor asigura pe proprietatea privată prin parcare la sol și parcare în subteran. Necesarul de parcaje va fi calculat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG în vigoare și va respecta normele și legislația în domeniu. Astfel, pentru fiecare locuință se vor realiza cel puțin 1.15 locuri de parcare, iar pentru funcțiunile complementare și servicii se vor realiza parcaje la sol, în funcție de specificul funcțiunii, conform RLU aferent PUG aprobat.

### **3.5. Zonificare funcțională**

**Funcțiunea propusă prin Studiul de Oportunitate este de zonă pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii.**

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru reglementarea unei zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii pe terenul studiat.

Zonificarea funcțională propusă se încadrează în prevederile noului PUG în curs de aprobare, în U.T.R Nord-Est – RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă.

Se dorește crearea unei **zone cu caracter funcțional mixt** care să îmbunătățească imaginea urbană a zonei studiate prin **integrarea acceselor pietonale și auto, a spațiilor verzi amenajate și prin reconfigurarea străzilor** adiacente terenului studiat astfel încât să aibă **profile stradale corespunzătoare** nevoilor actuale de circulație: dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale, a modalităților de deplasare velo, asigurarea de parcaje suficiente pe proprietatea privată, accese auto pe teren care să nu incomodeze circulația.

Din punct de vedere funcțional, **utilizările permise** sunt: locuire colectivă, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, culturale, de sănătate, sportive, de turism. Parterele spre principalele spații publice (spre stradă) vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Prin prezentul PUZ, terenul studiat se unifică într-o singură parcelă în suprafață de 5144mp din care se cedează către strada Ion Ionescu de la Brad suprafața de 166.74 mp, care se va trece în domeniul public. Astfel, **terenul de reglementat pentru zona funcțională propusă – locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii are o suprafață de 4977.26 mp.**

#### **Amplasarea față de aliniament**

Se propune amplasarea construcțiilor la o distanță minimă de **5.00 m față de aliniamentul stradal**, atât față de strada Ion Ionescu de la Brad cât și față de strada Albinelor.

Reglementarea aliniamentului a ținut cont de retragerea clădirilor existente precum și de alinierea propusă pentru clădiri prin PUZ-ul aprobat pentru complexul rezidențial Tagor (5.00m față de aliniament).

#### **Amplasarea față de limite laterale**



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Față de limita dinspre vest a terenului, se va respecta o retragere de cel puțin 15.00m, dar nu mai mică decât jumătate din înălțimea clădirilor amplasate, măsurată până la cornișa superioară sau marginea de sus a aticului.

Față de limita dinspre nord, clădirile vor respecta o retragere minimă de 7.00m, având în vedere că parcela dinspre nord are folosința de stradă, în proprietate privată.

### Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis pe teren este de S+P+12E, respectiv  $H_{max} = 41m$ , măsurând înălțimea până la cornișa superioară sau marginea de sus a aticului. Regimul de înălțime propus preia reglementarea implementată prin PUZ-ul aprobat (complex rezidențial Tagor) pe terenul vecin situat la nordul terenului studiat.

### Indici urbanistici (P.O.T., c.u.t.) propuși

- procentul de ocupare a terenului - **P.O.T. maxim 40%**
- coeficientul de utilizare a terenului – **c.u.t. maxim 2.8.**

### Spații verzi

Spațiile verzi amenajate pe terenul studiat vor ocupa cel puțin **25% din suprafața terenului** (calculată după cedarea terenului pentru lărgirea străzii Ion Ionescu de la Brad).

**Mobilierul urban** va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice create.

### Aspectul exterior al clădirilor

Pentru a determina o imagine urbană coerentă se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

### Bilanț teritorial propus

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
Locuinte în regim mic de înălțime	3373	65.57	0.00	0.00
Industrie	1771	34.43	0.00	0.00
Locuinte colective, funcțiuni complementare și servicii	0.00	0.00	4977.26	96.76

## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Extindere strada Ion Ionescu de la Brad	0.00	0.00	166.74	3.24
Suprafața teren studiat	5144.00	100.00	5144.00	100.00

OCUPAREA TERENULUI	Reglementari	Suprafata la sol (mp)	Procent din teren (%)
Zona locuinte, functiuni complementare si servicii	Funcțiuni complementare si servicii la parter	4977.26	100.00
Cladiri	P.O.T. max 40%, c.u.t. max 2.8, Hmax=S+P+12E (41m)	1285.10	25.82
Parcari, accese si alei	conform RLU	2386.16	47.94
Spatiu verde amenajat	min. 25%	1306.00	26.24

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile se vor amplasa preponderent subteran. Clădirile se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare din zonă. Racordurile existente se vor reface conform necesităților de utilizare.

Evacuarea deșeurilor se va face prin contract cu operatorul de salubritate din zona și se vor amenaja locuri speciale pentru depozitarea temporară și sortarea deșeurilor conform legislației în vigoare.

### 3.7. Protecția mediului

Terenul se va curata de eventuale reziduuri din activitatea industrială trecută, se va neutraliza aciditatea solului pentru a permite amenajarea și plantarea spațiilor verzi. Se vor lua măsuri de protejare a mediului pe timpul desfășurării santierelor de construire a cladirilor și amenajare a acceselor.

În zona studiată nu au fost identificate potențiale riscuri naturale.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Suprafața de 166.74 mp se va trece în domeniul public, pentru lărgirea străzii Ion Ionescu de la Brad, conform prevederilor PUG , de-a lungul laturii dinspre sud a terenului.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIMEA
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	-	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-	-	-	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE drumuri propuse (largire strada)	-	-	X	166.74mp	48.67 m

existenta)					
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE	-	-	-	-	-
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-	-	-	-	-
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ	-	-	-	-	-

#### 4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui pe terenul studiat se vor crea premisele juridice dezvoltării unei zone de locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii în relație cu zona de locuințe colective implementată în zona studiată prin PUZ complex rezidențial Tagor și corelată cu direcțiile principale de dezvoltare prevăzute în noul PUG.

Propunerile din prezentul studiu de oportunitate contribuie la coerența urbanistică a zonei și valorifică potențialul de dezvoltare a terenului, proiectantul considerând oportună realizarea unui PUZ pentru Zonă de locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii pe terenul studiat.

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ .

Intocmit,

Arh .Stancu Ioana

Specialist atestat RUR

Arh. Stancu Ioan- Nicolaie