

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9e  
S.C. MIRO HOUSE SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

# **PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CALEA BUZIAȘULUI NR. 9E , TIMIȘOARA**

Beneficiar:

**S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9e

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Calea Buziașului nr. 9e, 11

Proiectant general:

**S.C. B-CuBB S.R.L.**  
Str. Făgetului nr. 5, Municipiul Lugoj, jud. Timiș

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Paul TUDORA

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal / Studiu de Oportunitate

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ**

**BENEFICIARI : S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**

**AMPLASAMENT : Calea Buziașului nr. 9e, 11, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,**

**NUMĂR PROIECT : 01/2018/90**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE**

**DATA ELABORĂRII : August 2018**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Studiu de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone pentru servicii și comerț** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Buziașului nr. 9e, conform Certificatului de urbanism nr. 435/30.01.2018.

#### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 72, conform Planului Urbanistic General.

Conform **P.U.Z. "Calea Urseni – Calea Buziașului" (HCL 50/1999)**, preluat în PUG Timișoara, terenul este situat în **UTR 2 - zonă de unități industriale, subzona de sport, agrement.**

Indici existenți pe teren: regim de înălțime maxim și POT maxim conform HG nr. 525/1996, spații verzi conform HCL 62/2012.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9e  
S.C. MIRO HOUSE SRL

Treptat se realizează reconversia zonei industriale prin documentații de urbanism în funcțiuni mixte, birouri, servicii, comerț:

**P.U.Z. "Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E", Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara (HCL 97/2018), beneficiar S.C. BEGA TEHNOMET S.A**

Funcțiuni predominante: zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si birouri in regim de inaltime S+P+8E, POT = 60%; CUT = 2,8; H = 32,00 m;

**P.U.Z. "Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, racorduri la drumurile publice, casa poarta, extindere anexe tehnice", Str. Siemens nr. 1, Timișoara (504/2015)**

Regim înălțime: S+P+5E+Er; S+P+3E; S+P+2E; POT = 70 %, CUT= 1,4, sp. verzi 20 %

**P.U.Z. "Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (birouri si servicii)", str. Siemens F.N., Timișoara (HCL 69/2014)**

Zona mixta – birouri, servicii, cu regim de înălțime de S/D+ P+5E, indici: POT max de 40%, CUT = 2, zv = 20%

**P.U.D. "Construire hala productie si birouri", str. Siemens nr. 1, Timișoara (HCL 370/2010)**

**P.U.D. "SIEMENS VDO Greenfield", Calea Buziașului Nord, Timișoara (HCL 286/2005)**

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: birouri, servicii diverse, comerț, în corelare cu zonele funcționale existente.

### Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, în intravilan, în zona Calea Buziașului nord, adiacent străzii Siemens.

### Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**, are suprafața totală de **7.627 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

C.F. nr.	Nr. cad.	Nr. top.	Suprafață (mp)
427277	427277		6216
413474		8482/1/2-8482/2/1/2/1;8482/1/2-8482/2/1/2/2;8482/1/2- 8482/2/1/2/7/b	374
415069		256/1/1/1/2-256/2/3-257/8/a	252
427328		256/1/1/1/2-256/2/3-257/8/b	785
<b>Total teren studiat :</b>			<b>7627</b>

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: parcelă nr.top. 8482/1/2-8482/2/1/2/5, CF 405512 TM, SC Hidromatic Sistem sa hale producție
- 
- la sud: parcela cu nr. cad 431185 și Calea Buziașului
- la est: parcelele nr.top. 256/1/3 și 256/1/4 (parcare) și strada Siemens
- la vest: parcela nr.top. 256/1/1/2/2, CF 434264 TM - Statul Roman în administrarea SC Supermold sa – parcelă neconstruită / parcare  
parcela nr.top. 254/2/2/1/2-257/7/1, CF 443424 TM, SC Acellum srl

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9e  
S.C. MIRO HOUSE SRL

### **Circulația**

În prezent, accesul în zonă se face din Calea Buziașului, pe strada Siemens situată pe latura de est a terenului.

### **Ocuparea terenurilor**

Terenul este ocupat cu construcții - bază sportivă: teren de sport, ștrand (piscine și amenajări conexe), parcaje și clădiri pentru servicii (alimentație publică) și administrative.

În cadrul zonei, spre nord și vest față de terenul studiat, sunt amplasate construcții industriale, de depozitare sau servicii.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Zona adiacentă Căii Buziașului are un mare potențial de dezvoltare în ce privește investițiile comerciale sau de servicii diverse, având în vedere vecinătatea zonelor de locuire colectivă și individuală existente sau în curs de extindere.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarului, se propune modificarea funcțiunii existente și realizarea unei zone mixte pentru servicii și comerț, în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### **Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă**

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile P.U.Z. Calea Urseni – Calea Buziașului (HCL 50/1999) integrat în P.U.G. Timișoara (prelungit). În prezent funcțiunea existentă a terenului este subzona de sport, agrement.

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara** – în curs de actualizare (revizia 3), pentru terenul studiat este propusă funcțiunea RiEt - restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona de activități economice cu caracter terțiar, cu următorii indici propuși:

**POT max = 50 %**,      **CUT max = 2,8**  
**Regim maxim de înălțime (S)+P+5E+Er / Hmax = 25 m**  
**Zone verzi = 20%**

#### **1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

Teritoriul este delimitat la nord de parcelă cu nr.top. 8482/1/2-8482/2/1/2/5, CF 405512 TM, la sud Calea Buziașului, la est de strada Siemens, la vest de parcelă cu nr.top. 256/1/1/2/2, CF 434264 TM

#### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

Pentru teritoriul studiat se propune dezvoltarea unei zone cu **funcțiune mixtă de servicii și comerț**.

#### **3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):**

Pentru **zona de servicii și comerț** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 50 %**  
**CUT max = 2,8**  
**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este:  
**P+2E / Hmax = 20 m**  
**(S)+P+6E / Hmax = 25 m**  
**Zone verzi: 20%**

#### **Descriere proiect**

Se propune comasarea parcelelor existente, cu scopul de a reorganiza teritoriul pentru a corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9e  
S.C. MIRO HOUSE SRL

Se propune lotizarea în 2 parcele, din care una este rezervată pentru amplasarea unui magazin și una pentru amplasarea unei clădiri pentru servicii, birouri, comerț și a unei spălătorii auto (serf service).

Zonele verzi sunt asigurate pe fiecare parcelă rezultată.

#### **4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din strada Siemens care asigură relația directă cu Calea Buziașului.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru zonele comerciale și parcaje la parterul / subsolul clădirilor de servicii, birouri, comerț.

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

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea și redimensionarea rețelelor existente pe teren.

#### **5. Integrarea investiției în zonă**

Prin schimbarea destinației pentru terenurile studiate se amplasează funcțiuni care se integrează în tendințele de reconversie ale zonei.

#### **6. Consecințe economice și sociale**

Procesele de urbanizare cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr mare de utilizatori, pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

#### **7. Categoriile de costuri**

##### **a) Realizarea rețelelor de utilități**

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare redimensionări ale rețelelor de utilități. Toate costurile privind realizarea rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

##### **b) Realizarea căilor de comunicații:**

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

Intocmit,  
Arh. Glad TUDORA