



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatie in vederea demararii ETAPEI 1

ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII,  
PLATFORME PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,  
RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE  
TIMISOARA , STR. CHIMIȘTILOR NR. 2 și 5-9

Initiator: SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL,  
Sibiu, str. Dealului 24  
jud. Sibiu, RO

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.  
Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad 1  
tel. 0256 499273, fax 0256 281283, [mgbd@mgbd.ro](mailto:mgbd@mgbd.ro)

Arh. George Ciuhandu

Sef proiect

Nr. proiect / data: 235 / 2017

# MEMORIU

## ETAPA 1 - PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII, PLATFORME PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE

### 1. Prezentarea investiției:

Denumirea proiectului: PUZ construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platforme parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumurile publice

Initiator: SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL, Sibiu, str. Dealului 24

Proiectant: SC MG Building Design SRL, Timisoara, str. I. I. de la Brad 1

Amplasament: Timișoara, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 - 9

Nr. Proiect / Data: 235 / 2017

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z., își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unui Ansamblu de Clădiri Comerciale și pentru Servicii, pe terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 – 9.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

### 2. Prezentare pe specialități:

#### 2.1 Arhitectura:

Incinta studiată se învecinează cu:

- la nord – Transport Auto Marfa srl (partial), str. Chimistilor si Dallii (fost Procter & Gamble);
- la est - AZUR sa;
- la vest – Calea Stan Vidrighin
- la sud – Bv. Constructorilor, Graffitix si Mecatim.

Terenul studiat este ocupat de construcții specifice (corpuri administrative, hale producție, ateliere, magazine, platforme, etc.) aparținând fostei platforme industriale Calea Buziașului, astăzi în posesia mai multor proprietari, după cum urmează:

- parcela înscrisă în CF 444559 – 17.474mp - sc Transport Auto Marfă srl;
- parcela înscrisă în CF 438052 – 34.193 mp - sc Unitech sa;
- parcela înscrisă în CF 403935 – 5.209 mp - Nedea Dorin si Nedea Marilena (fost Tubomet srl).

Parcelele care au generat PUZ au suprafața totală de 56.876 mp.

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pentru proiectul de fata, in cursul anului 2017, acelasi initiator - SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL a obtinut Certificatul de urbanism nr. 402/07.02.2017 si Avizul de Oportunitate nr. 12/11.05.2017, anexat prezentei, precum si avizele solicitate prin CU, inclusiv avizele Agentiei pentru Protectia Mediului, Comisiei de Circulatie, ISU, DSP etc., fiind insa nevoit in prezent sa reia procedura de avizare datorita faptului ca Certificatul de Urbanism a expirat. Astfel, prezentul demers are la baza noul Certificat de Urbanism nr. 1181/19.03.2018 emis de Primaria Mun. Timisoara.

Conform PUG si RLU, terenul este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, „zona unităților industriale existente, terenuri parțial afectate de sistematizarea zonei și de linii de cale ferată existente”. Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare. Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 1181/19.03.2018 emis de Primăria Municipiului Timisoara pentru prezentul demers.

In cadrul prezentei documentații va fi analizată reconversia funcțională din industrie în comerț - servicii și propus spre exemplificare și analiză un scenariu de mobilare urbană. Fără a ne limita la posibilitatea de mobilare pusă în discuție, pot exista și alte scenarii de mobilare, cu condiția respectării planșei de reglementări urbanistice aprobate.

## 2.2 Circulația

Amplasamentul este accesibil din trei laturi – Calea Stan Vidrighin, str. Chimiștilor și Bv. Industriilor – soluțiile de acces fiind flexibile și facile.

In ce priveste asigurarea acceselor rutiere la viitorul Ansamblu Comercial, se vor mentine accesele existente si se vor propune accese noi pentru clienti dinspre Calea Stan Vidrighin si str. Constructorilor, respectiv pentru aprovizionare dinspre str. Chimistilor.

Pe str. Constructorilor, accesul estic sa ve realiza prin intermediul unei giratii propuse, iar intersectia existenta intre Calea Stan Vidrighin si str. Constructorilor este propusa spre a fi semaforizata. Aceasta solutie a fost avizata de Comisia de Circulatie a Mun. Timisoara prin avizul nr. DT2017-003097/21.09.2017, anexat prezentei.

Numărul necesar de locuri se va calcula conform HG 525 / 1996 – Anexa 1 din RGU.

## 2.3 Echiparea edilitară

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitară în apropiere, dezvoltată odată cu investițiile existente în zona, o analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3. Indicatori urbanistici

Proiectul prevede realizarea unor construcții pentru comerț - servicii și dotările specifice, pe o parte din suprafața de teren studiată. Se propun următorii indici urbanistici, aprobați anterior prin Avizul de Oportunitate nr. 12/11.05.2017 și prezentați mai jos în raport cu cei existenți:

POT max. = 50%

POT existent = 35,6%

CUT max. = 1,5

CUT existent = 0,56

Regim de înălțime max. = P+2E

Regim de înălțime existent = P+2E

#### Funcțiunile admise:

- magazine tip „big-box”: hipermarket / supermarket/bricolaj/materiale pentru construcții și amenajări;

- galerii comerciale tip „strip mall”, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare;

- centru comercial tip „shopping mall”, cu circulații interioare pentru clienți și aprovizionare;

- clădiri pentru birouri, servicii hoteliere, servicii de interes general, benzinării, parcaje, alimentație publică - restaurante de tip „drive thru”;

#### Utilizări interzise:

- activități industriale, poluante de orice natură și cu risc tehnologic.

Spații verzi – minim 20%, conform Deciziei nr. 72 / 11.09.2017 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, anexată prezentei, pentru același proiect demarat în 2017. Retrageri minime față de limitele laterale – ½ din înălțimea clădirii / clădirilor.

### 4. Modul de încadrare în zonă

Diversele dezvoltări cu caracter rezidențial, comercial și de servicii de interes general care s-au realizat în ultimii ani în întreaga zonă, atrag necesitatea unor funcțiuni complementare. Prezența comerțului de tip hipermarket + galerii comerciale în care vor fi comercializate produse alimentare și nealimentare (încălțăminte, îmbrăcăminte, electrocasnice, farmaceutice, etc.), este binevenită într-o zonă deficitară din acest punct de vedere. În acest sens apreciem pozitive consecințele economice și sociale asupra UTR 37 din care face parte terenul studiat și în general asupra întregii zone de sud-est a orașului neacoperită de acest tip de comerț.

### 5. Categoriile de costuri

Întreaga investiție va fi suportată de inițiator.

### 6. Propuneri de informare a publicului

Informarea publicului se va realiza în continuare prin anunțurile în presa locală din cadrul procedurilor de obținere a avizului de mediu sau prin afișare la fața locului a unor panouri de informare.

### 7. Concluzii

Ulterior aprobării prezentului PUZ de către Consiliul Local Timișoara, se vor putea efectua operațiuni de unificare / dezmembrare funcție de conceptul de mobilare ales și de modul de dezvoltare / promovare a obiectivelor de investiție.

RO 300253 Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad 1 Website: www.mgbd.ro	Fon: +40 (0)256 499-273 Fax: +40 (0)256 281-283 E-mail: mgbd@mgbd.ro	CIF: R10087730 ORC: J35/1380/1997	RO32 INGB 0000 9999 0554 7377 - ING Bank RO16 BRDE 360S V074 2768 3600 - BRD RO83 BTRL RONC RT0V 0303 5301 - Banca Transilvania
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor inscrie în prevederile PUG al Mun. Timișoara.

În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local, se va trece la etapa următoare a proiectului:

- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizațiilor de Construire.

Intocmit,  
arh. George Ciuhandu