



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE CALE DE ACCES, AMPLASARE FIRMA LUMINOASĂ ȘI TOTEM <i>Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr.19, județul Timiș, C.F.447959 cad 447959, S.teren=5.467mp</i>
Beneficiari:	SC.ANALOG CONSTRUCTII SRL., Timișoara, str.J. H. Pestalozzi, nr.22, UR2019-012403
Proiectant general:	B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	noi. 2019
Faza de propiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:	B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA
Coordonator proiect:	Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Arhitectură și urbanism:	B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Edilitare – apă canal:	S.C. ACSAL S.R.L. Ing. Matei Calin



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.3140 din 27.08.2019

Extrase CF 447959

Plan incadrare in zona Primaria Timisoara 1:5000

Plan de situatie Primaria Timisoara 1:2000

Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:1000- vizat OCPI

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în teritoriu	sc.1:5000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 02 –	Reglementări urbanistice - Zonificare	sc.1:1000
Planșa 04 –	Proprietatea asupra terenurilor - Circulația terenurilor	sc.1:1000
Planșa 05 –	Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:1000



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE CALE DE ACCES, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ ȘI TOTEM

Timisoara strada Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, județul Timiș, C.F.447959, S.teren=5.467mp

SC ANALOG CONSTRUCȚII SRL, Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22.

MEMORIU DE PREZENTARE – faza STUDIU DE OPORTUNITATE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE CALE DE ACCES, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ ȘI TOTEM

Timisoara strada Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, județul Timiș, C.F.447959, S.teren=5.467mp

Beneficiari: SC ANALOG CONSTRUCȚII SRL, Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22,

Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: noiembrie. 2019

- **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea central nordica a municipiului Timisoara, in UTR24, la nord de strada Divizia 9 Cavalerie, a unui spatiu comercial cu imprejmuire, amenajari exterioare si cale de acces, pe o suprafata de **5.467** mp teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți constructii în intravilan.

C.F. **447959** Timisoara, numar cad 447959 în suprafață de 5.467mp, curți constructii intravilan S=5.330mp și arabil S=137mp, proprietar – SC. ANALOG CONSTRUCȚII SRL

- S totală =0,54 ha

Conform prevederilor din PUZ “Ion Ionescu de la Brad”, aprobat prin HCL nr. 186/2003 – Zona unitatilor industriale existente, propunerea facuta nu se incadreaza in ceea ce priveste functiunea zonei.

- **Zona studiata:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective economice de productie, depozitare, servicii, birouri. In contextul dezvoltarilor urbanistice de acest fel – zona activitati economice cu caracter tertiar- zona studiata care momentan face parte dintr-un tesut urban incoerent, cu o retea stradala nedefinita , capata contur.

Fiind vorba de un teren situat intr-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord: Strada Pomiculturii;
- la est: Strada Louis Pasteur;
- la vest: Strada Ion Roata;
- la sud: Strada 9 Cavalerie

Accesul in zona se realizeaza din Strada Divizia 9 Cavalerie, pe Strada Olanda. In prezent, ciruclatia auto si pietonala se realizeaza deficitar, profilul stradal fiind variabil si lipsit de corelare cu necesitatile prezente ale UTR-ului.

Terenul este accesibil pe o latura (Strada Olanda), utilitatile aflandu-se in proximitatea limitei de proprietate .

- **Categoriile functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale**

Funcțiunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – zona unitati industriale cu interdictie de construire pana la aprobare PUZ/PUD

Funcțiunea conform noului PUG – M3- zona mixta cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic;



Funcțiunea propusă : spațiu comercial și dotări aferente(MEGAIMAGE)

- Dotări și servicii publice- spațiu comercial - 1683mp – 30,78%
- Spații verzi - 631mp – 11,54%
- Drumuri, platforme,parcaje - 1893mp – 34,63%
- Drumuri ce se vor - 1260mp – 23,05%
- Total - 5.467mp - 100%

Funcțiuni propuse posibile a fi implementate în interiorul parcelei aferente PUZ-ului în lucru:

- servicii cu acces public, servicii profesionale
- servicii comerciale, alimentație publică
- depozitare
- cazare de serviciu
- birouri, sedii firmă, administrative
- service auto
- cercetare
- finanțiar-bancare
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi.
- zona de spații verzi în incintă

- **Servituti**

Nu este cazul. Terenul propus pentru lărgirea profilului stradal de pe Strada Olanda (propus prin PUG) se va ceda domeniului public.

- **Dotari de interes public**

Zona de dotări și servicii publice va fi integrată în funcțiunea principală cea de unități industriale nepoluante

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare; Parcela cu nr cad. 447959 se va dezmembra pentru realizarea profilului stradal de 21m, impus prin PUG.

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pentru realizarea investiției se propun lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării corecte a funcțiilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de est a terenului din Strada Olanda;

În momentul acesta :

- traseele drumurilor din zonă nu sunt rezolvate coerent, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru servicii economice.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara

- se vor respecta normele de igiena și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G.

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 21m, pentru Strada Olanda; in acest sens se propune dezmembrarea unei portiuni de teren, in suprafata de 1260 mp , din zona estica a terenului, pentru o accesibilitate mai buna si o conexiune cu strada Pomiculturii.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara necesare procesului de productie, aflate pe strada Siemens, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale existente in zona sunt bransate la toti furnizorii de utilitati:apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric, existand posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

• **Capacitatile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, a drumurilor interioare si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autovehicule, inclusiv a masinilor de interventii si masini de mare tonaj – fiind o zona comerciala .

Configuratia circulatiilor auto si a parcajelor in interiorul parcelelor propuse se va realiza la faza DTAC, in functie de destinatia obiectivului propus.

2. INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,2

Hmax. coama 10m

Hmax. cornisa 12m

regim de înălțime propus maxim P+2E pentru zona de servicii si comert

Regimul de aliniere al constructiilor:

A se vedea Plansa cu numarul 02 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private invecinate.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- traseele drumurilor existente din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru servicii și activități economice.

b)potentialul nevalorificat al unor situri cu activitate redusă, poziționate în apropierea arterelor principale de circulație poate crea o disfuncționalitate la nivelul întregului oraș, dar pe de altă parte aceste suprafețe neexploatare încă, dau șansa de a transforma întreaga zonă într-un centru regional de cunoaștere și inovare prin dezvoltarea și susținerea activităților economice.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se încadrează în tendința de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazată pe cunoaștere și inovație prin implementarea unor parcuri industriale cu profil High Tech sau cercetare și dezvoltare a IT&C.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuri de muncă, va contribui la crearea unui pol economic în această zonă a Timisoarei propus și prin strategia de dezvoltare a orașului și se va concretiza un aspect coerent al zonei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, fibra optică, iluminat stradal

-Primăria Timisoara va finanța partea de lucrări rutiere(carosabil, trotuare, zonă verde, pistă biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilului de 21m propus pe strada Olanda, în momentul finalizării tuturor documentațiilor de urbanism prin care se va ceda suprafața de teren necesară realizării profilului impus prin PUG.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia