



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPALĂTORIE AUTO ÎN SISTEM AUTOSERVIRE, ACCES AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE <i>Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr.19, județul Timiș, C.F.448025 cad 448025, S.teren=1.916 mp</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: RO361INGB0000999904601264 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: RO36INGB0000999904601264 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.3139 din 27.08.2019

Extrase CF 448025

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
Planșa 06 –	Studiu de cvartal	sc.1:1500



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 SPALĂTORIE AUTO ÎN SISTEM AUTOSERVIRE,
ACCES AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE**

Timisoara strada Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, județul Timiș, C.F.448025, S.teren=1.914mp
SC ANALOG CONSTRUCȚII SRL, Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22.

MEMORIU DE PREZENTARE – faza STUDIU DE OPORTUNITATE



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPALĂTORIE AUTO ÎN SISTEM AUTOSERVIRE, ACCES AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE

Timișoara, strada Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, județul Timiș, C.F.448025, S.teren=1.914mp

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 urmează să fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-est a municipiului Timișoara, în UTR 24, la nord de strada Divizia 9 Cavalerie, o spălătorie auto în sistem autoservire, acces auto și împrejmuire, pe o suprafață de **1.914** mp teren.

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

C.F. **448025** Timișoara, număr cad 448025 în suprafață de 1.914mp, curți construcții intravilan, proprietar – SC. ANALOG CONSTRUCȚII SRL

- S totală =0,19 ha

Conform prevederilor din PUZ "Ion Ionescu de la Brad", aprobat prin HCL nr. 186/2003 – Zona unităților industriale existente, propunerea realizată se încadrează în ceea ce privește funcțiunea zonei.

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unor obiective economice de producție, depozitare, servicii, birouri. În contextul dezvoltărilor urbanistice de acest fel – zona activității economice cu caracter terțiar- zona studiată care momentan face parte dintr-un țesut urban incoerent, cu o rețea strădală nedefinită, capată contur.

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții existente în vecinătate, limita de studiu a fost stabilită astfel:

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

Accesul în zonă se realizează din Strada 9 Cavalerie, pe Strada Olanda. În prezent, circulația auto și pietonală se realizează deficitar, profilul strădal fiind variabil și lipsit de corelare cu necesitățile prezente ale UTR-ului.

Terenul este accesibil pe o latură (Strada Olanda), utilitățile aflându-se în proximitatea limitei de proprietate .

- **Categoriile funcționale ale dezvoltării, unități/subunități funcționale**

Funcțiunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – zona unități industriale cu interdicție de construire până la aprobare PUZ/PUD

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



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

Funcțiunea propusă : servicii și dotari aferente

- Servicii Publice (Spălătorie auto) - 680 mp - 35,53%
- Spatii verzi - 204 mp - 10,66%
- Drumuri, platforme, parcaje - 477 mp - 24,92%
- Drumuri ce se vor cedata - 553 mp - 28,89%
- Total - 1.914 mp - 100%

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

- spălătorie auto
- servicii cu acces public, servicii profesionale
- servicii comerciale cu ACD de max 750mp, alimentatie publica
- depozitare
- cazare de serviciu
- birouri, sedii firma, administrative
- hale,service auto
- cercetare
- financiar-bancare
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmui, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.
- zona de spatii verzi in incinta

- **Servituti**

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

- **Dotari de interes public**

Zona de dotari si servicii publice va fi integrata in functiunea principala cea de unitati 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. 448025 a fost dezmembrata pentru realizarea profilului stradal de 21m, impus prin PUG.

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de est a terenului din Strada Olanda;

In momentul acesta :

- traseele drumurilor din zonă nu sunt rezolvate coerent, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor, respectiv asigurarea unor profile



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

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

- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) și RLU Timisoara

- se vor respecta normele de igienă 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; în acest sens se propune dezmembrarea unei porțiuni de teren, în suprafața de 1260 mp , din zona estică a terenului, pentru o accesibilitate mai bună și 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 îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara necesare procesului de producție, aflate pe strada Siemens, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zona sunt bransate la toți furnizorii de utilități:apa, canalizare menajera și pluviala, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

• **Capacitățile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonale, a drumurilor interioare și a parcajelor, se admite circulația tuturor tipurilor de autovehicule, inclusiv a mașinilor de intervenție și mașini de mare tonaj.

Configurația circulațiilor auto și a parcajelor în interiorul parcelelor propuse se va realiza la faza DTAC, în funcție de destinația obiectivului propus.

2. INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

P.O.T. max 50%

C.U.T. max - 0,6

Hmax. cornisa 6 m

regim de înălțime P

Regimul de aliniere al construcțiilor:

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

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI ÎN ZONA

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

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 de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru servicii și activități economice.

b) potențialul 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.

Propunerea 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, pista 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