

**S.C. SPATIU U.A.D. S.R.L.**  
**urbanism ■ arhitectura ■ design**

TIMISOARA, STR. ASTRILOR NR. 20

Reg. Com. J35/ 242/ 28.01.2005; Cod Fiscal: RO 17168972

Tel./Fax: 0256 435199; Tel.mob. 0744 511090; 0751 221787, adresa email: atelieruad.tm@gmail.com



**Pr.nr. 190/2018,**  
**faza PUZ-AVIZ OPORTUNITATE**



**PUZ – CLĂDIRE SHOWROOM CU BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE  
MATERIALE DE CONSTRUCȚII ȘI DEPOZITARE,  
STR. GRIGORE ALEXANDRESCU, NR. CADASTRAL 446091, 443460 TIMIȘOARA**

Faza de proiectare : **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Beneficiar : **S.C. IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L,**  
**Strada Dr. Grigore t.popa 36, Timișoara**

Proiectant general : **S.C. “ SPATIU U.A.D. “ S.R.L.**  
**Str. Astrilor, nr.20, et.4, ap. 10, Timișoara**

Urbanism : **arh. NICOLAE COVACI PREDĂ**

Proiect numărul : **190/ 2018**

Data : **FEBRUARIE 2019**

**S.C. SPATIU U.A.D. S.R.L.**  
**urbanism ■ arhitectura ■ design**

TIMISOARA, STR. ASTRILOR NR. 20

Reg. Com. J35/ 242/ 28.01.2005; Cod Fiscal: RO 17168972

Tel./Fax: 0256 435199; Tel.mob. 0744 511090; 0751 221787, adresa email: atelieruad.tm@gmail.com



**Pr.nr. 190/2018,**  
**faza PUZ-AVIZ OPORTUNITATE**

**FOAIE DE CAPAT**

Denumirea lucrării	: <b>PUZ – CLĂDIRE SHOWROOM CU BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII ȘI DEPOZITARE, STR. GRIGORE ALEXANDRESCU,</b>
Amplasament	: <b>Str. Grigore Alexandrescu, Nr. Cadastral 44091, Timisoara</b>
Beneficiar	: <b>S.C. IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L.,</b> Strada Dr. Grigore T.Popa 36, Timișoara
Extrase de carte funciara	: <b>CF nr. 446091, municipiul Timișoara</b> <b>CF nr. 443460, municipiul Timișoara</b>
Suprafata totala teren	: <b>4.529mp, teren cu nr. Cadastral 446091</b> <b>711mp, teren cu nr. Cadastral 443460</b>
Proiectant general	: <b>S.C. “ SPATIU U.A.D. “ S.R.L., str. Aștrilor nr.20, Timișoara</b>
Urbanism	: Sef proiect <b>arh.urb. NICOLAE COVACI PREDA</b> Proiectant <b>arh.urb. CAMELIA COVACI PREDA</b>
Proiect numarul	: <b>190/ 2018</b>
Data	: <b>februarie 2019</b>

Intocmit,  
**Arh.urb. Nicolae Covaci Preda**

# S.C. SPATIU U.A.D. S.R.L.

urbanism ■ arhitectura ■ design

TIMISOARA, STR. ASTRILOR NR. 20

Reg. Com. J35/ 242/ 28.01.2005; Cod Fiscal: RO 17168972

Tel./Fax: 0256 435199; Tel.mob. 0744 511090; 0751 221787, adresa email: atelieruad.tm@gmail.com



**Pr.nr. 190/2018,  
faza PUZ-AVIZ OPORTUNITATE**

## **B O R D E R O U**

### **A. PIESE SCRISE :**

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si piese desenate
3. Memoriu de prezentare
4. Copie Certificat de urbanism
5. CF-uri
6. Aviz al Comisie de circulatie din cadrul Primariei Timisoara, cu nr. DT2018-005436/15.11.2018. (pentru parcelea cu CF 446091)
7. Aviz al Comisie de circulatie din cadrul Primariei Timisoara, cu nr. DT2018-005435/15.11.2018. (pentru parcelea cu CF 443395, vecin dreapta )

### **B. PIESE DESENATE:**

- |   |            |            |
|---|------------|------------|
| 1. Plan parcelar avizat de oficiu de cadastru   | sc.1: 5000 |            |
| 2. Plan incadrare in zona, banca de date        | sc.1: 5000 |            |
| 3. Plan de situatie banca de date               | sc.1: 500  |            |
| 4. Plan incadrare in zona cu vedere din satelit | sc.1: 500  | pl.nr. 01U |
| 5. Extras PUG in viguare cu marcare in UTR17    |            | pl.nr. 02U |
| 6. Extras PUG aflat in avizare                  |            | pl.nr. 03U |
| 7. Plan cu situatia existenta                   | sc.1: 500  | pl.nr. 04U |
| 8. Plan cu situatia propusa cu reglementari     | sc.1: 500  | pl.nr. 05U |
| 9. Simulari 3D                                  |            | pl.nr. 06U |
| 10. Model panou                                 |            | pl.nr. 06U |
| 11. Documetatie format digital                  |            |            |

Intocmit,

**Arh. urb. Nicolae Covaci Preda**

# S.C. SPATIU U.A.D. S.R.L.

**urbanism ■ arhitectura ■ design**

TIMISOARA, STR. ASTRILOR NR. 20

Reg. Com. J35/ 242/ 28.01.2005; Cod Fiscal: RO 17168972

Tel./Fax: 0256 435199; Tel.mob. 0744 511090; 0751 221787, adresa email: atelieruad.tm@gmail.com



**Pr.nr. 190/2018,  
faza PUZ-AVIZ OPORTUNITATE**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. INTRODUCERE

#### 1. Date generale

Denumirea lucrării	: <b>PUZ – CLĂDIRE SHOWROOM CU BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII ȘI DEPOZITARE, STR. GRIGORE ALEXANDRESCU,</b>
Amplasament	: <b>Str. Grigore Alexandrescu, Nr. Cadastral 44091, Timisoara</b>
Beneficiar	: <b>S.C. IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L.,</b> Strada Dr. Grigore T.Popa 36, Timișoara
Extras de carte funciara	: <b>CF nr. 446091, municipiul Timișoara 4.529 mp</b> <b>CF nr. 443460, municipiul Timișoara 711 mp</b>
Proiectant general	: <b>S.C. “ SPATIU U.A.D. “ S.R.L., str. Aștrilor nr.20, Timișoara</b>
Arhitectura	: șef proiect <b>arh. NICOLAE COVACI PREDĂ</b> Proiectant <b>arh. CAMELIA COVACI PREDĂ</b>
Proiect numărul	: 190/ 2018
Data	: februarie 2019

#### 2. Date de recunoastere

Terenul cu parcelele mentionate mai sus se află in zona de nord a Timisoarei pe strada Grigore Alexandrescu in UTR 17 din PUG Timisoara.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD-VEST – se afla un teren aflat in proprietate private, pe care este o hala de productie cu toae anexele acesteia, inclusive o balta-rezerva apa incendiu
- la SUD- VEST – se afla str. Grigore Alexandrescu si dupa aceasta mai multe terenuri private libere si unele cu case de locuit
- la NORD-EST- un teren liber aflat in proprietate privata
- la SUD-VEST- mai multe teren aflat in proprietate private, pe care este situata o spalatorie auto

In PUG-ul Municipiului Timisoara, terenul are functiunea industriala. In PUG-ul nou aflat in avizare, zona este propusa ca restructurare a suprafatelor industriale in zona cu functiuni mixte: locuinte de serviciu , servicii, comert.

### **3. Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie se intocmeste pentru Avizul de Oportunitate cotrivit CU nr in vederea amenajarii si construirii de obiective necesare unei **cladiri showroom cu birouri, ca sediu** principal al firmei S.C. IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L si a doua hale de **depozitare materiale de constructii pe care le comercializeaza engros** firma mentionata.

### **4. Surse de documentare**

Pentru intocmirea documentatiei s-au luat in considerare urmatoarele documentatii:

- PUG TIMISOARA aprobat prin HCL. 157/2002, prelungit cu HCL. 139/2007;
- PUG TIMISOARA aflat in avizare
- Alte amenajari similare.

## **II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **1. Evolutia zonei.**

Terenul studiat se afla in zona de nord a orasului, o zona destul de putin construita. In partea de SV se afla in apropiere un cimitir, si multe terenuri libere de constructii in apropiere, atat in partea de NE cat si de SV.

In zona, de-a lungul timpului s-au facut putine investitii, abia in ultimii ani in partea stanga a terenului si in partea din spate s-au construit cateva hale de microproductie, depozite si o spalatorie auto.

### **2. Incadrarea in localitate.**

Zona studiată se afla in intravilanul localitatii in partea de nord, fiind cuprinsa in PUG in UTR 17 - Zona cu mai multe subzone IS- institutii publice si servicii, I-industriale, LM locuinte, P-zone verzi amenajate, terenul ce este studiat in aceasta documentatie fiind in subzona I- functiuni industriale.

Terenul studiat cu o suprafata totala de 5.240mp, este format din doua parcele, una cu nr.cadastral 446091 are o suprafata de 4.529 mp si cealalta cu nr.cadastral 443460 are o suprafata de 711mp, parcela ce a fost rezervata in vederea largirii strazii Grigore Alexandrescu la 4 benzi de circulatie.

Ambele terenuri se afla in proprietatea privata a S.C. IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L

### **3. Elemente ale cadrului natural**

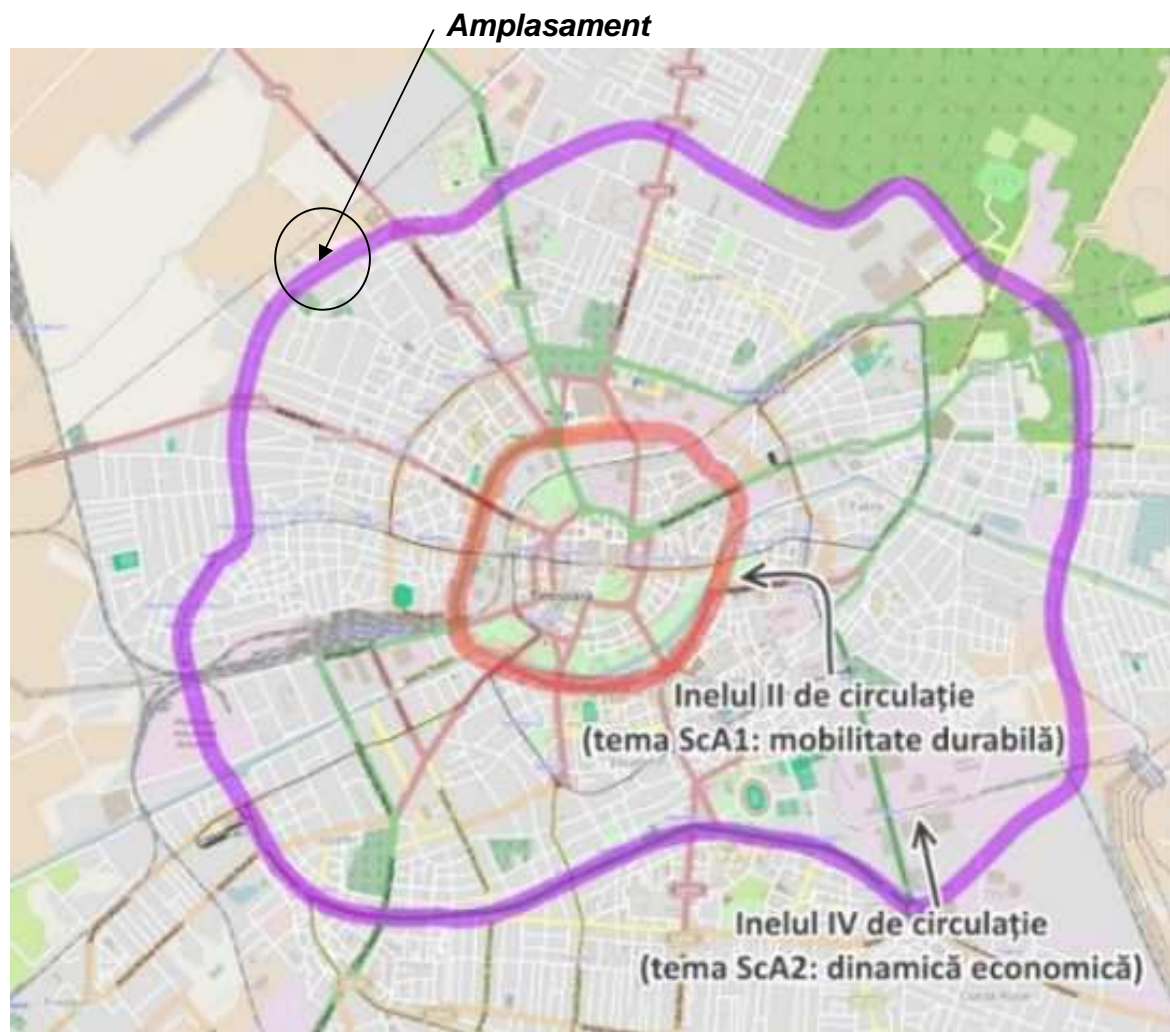
Amplasamentul este **o platforma betonata**, înconjurată pe trei laturi tot de platforme betonate (la nord-vest fiind pe aceste platforme si o hala de productie iar la sud-vest fiind o spalatorie auto). Latura sud vestica fiind la strada Grigore Alexandrescu. Parcela cu nr.cadastral 443460 de 711mp acum este libera si este un spatiu verde neamenajat.

In zona nu se evidentiaza elemente deosebite ale cadrului natural.

#### 4. Circulatia .

Strada Grigore Alexandrescu are un prospect de 12m in zona terenului studiat si are sens dublu de circulatie auto facand legatura intre strada Closca si Calea Torontalului.

Strada Grigore Alexandrescu este prevazuta sa faca parte din inelul 4 de circulatie al Timisoarei, ea fiind prevazuta a se larsi la 4 benzi de circulatie (cate 2 pe sens).



#### 5. Ocuparea terenurilor

Terenul in cauza este liber de constructii si format din doua parcele una de 711mp cu front la strada de 60,41m si o adancime de 12,17m respectiv 11,51 fiind actual un spatiu verde neamenajat si o a doua parcela cu o suprafata de 4.529mp, cea pe care se doreste de altfel realizarea investitiei cu un front la strada de 60,12m si o adancime de 74,37m respective 75,32m aflata prin continuarea primei parcele si fiind actual o **platforma betonata**. Rezulta un POT existent = 0 %

#### 6. Echipare edilitara

Strada Grigore Alexandrescu are retea de canal, apa, gaz si electricitate, deci permite racordarea viitoarei investitii la retelele stradale fara extinderea acestora.

## **7. Probleme de mediu**

Pe terenul in cauza si in imediata vecinatate nu sunt semnalate surse de poluare de orice fel care sa afecteze solul apele sau aerul.

Terenul este in totalitate betonat fara sistem de colectare ape pluviale, neexistand spatii verzi.

## **III.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Avand in vedere vecinatatile in care predomina functiuni industriale si servicii, beneficiarul a gasit oportun a dezvoltata pe acest teren un nou sediu al firmei aflata in dezvoltare si care necesita o cladire mai mare de birouri si showroom cat si a unor spatii de depozitare materiale de constructii pe care le comercializeaza firma, functiune care nu intra in incompatibilitate cu zonele invecinate si ar contribui la o dezvoltare armonioasa si durabila a localitatii. In plus pozitionarea terenului pe str. Grigore Alexandrescu care face parte din viitorul inel 4 al Timisoarei, face ca aceasta investitie sa fie racordata la o artera principala de legatura cu structura urbana de circulatie, ca functiune incadranduse in propunerile de dezvoltare durabila prevazute in noul PUG aflat in avizare.

### **2. Prevederi PUG.**

In PUG-ul actual al Timisoarei in zona cuprinsa in **UTR 17** sunt prevazute mai multe subzone **IS**- institutii publice si servicii, **I**-industriale, **LM** locuinte, **P**-zone verzi amenajate.

In PUG-ul aflat in avizare, aceasta zona cuprinsa in UTR 17, este prevazuta la **RESTRUCTURAREA SUPRAFETELOR INDUSTRIUALE** in functiuni mixte: locuinte de service/ comert/servicii, ceea ce corespunde functiunii dorite de beneficiar.

**Valorificarea cadrului natural** – terenul orizontal fara denivelari ofera o libertate de amplasare a constructiilor iar orientarea NV – SE, ofera posibilitatea de orientare a viitoarelor constructii fara problem cu vecinatatile.

### **3. Modernizarea circulatiei.**

Strada Grigore Alexandrescu are un prospect de 14,0 m cu carosabil de 7m fara trotuare si are sens dublu de circulatie. El are o orientare SE-NV si face legatura intre strada Closca si Calea Torontalului.

Ea este prevazuta a se largi la 4 benzi (doua pe fiecare sens) trotuare, piste de biciclete, spatii verzi si face parte din inelul 4 al Timisoarei si va avea probabil un prospect de ~ 25m. De pe aceasta artera se va face un racord de 3m care se va pozitiona pe limita din dreapta a terenului.

Proprietarul terenului impreuna cu vecinul din partea dreapta, au cazut de acord sa faca accesul auto pe limitele terenurilor ele fiind cuplate si realizandu-se astfel in final un acces auto comun de 6 m care sa-i deserveasca pe amandoi, acest lucru permitand si accesul tirurilor de aprovizionare. In acest sens s-a obtinut un aviz al Comisie de circulatie din cadrul Primariei Timisoara, cu nr. DT2018-005436/15.11.2018.

Prin realizarea racordurilor auto in acest fel, este un lucru pozitiv deoarece asa se poate realiza efectiv un racord cu 2 sensuri de circulatie, ceea ce faciliteaza circulatia auto de pe viitorul inel 4.

#### **4. Zonificare functional – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Pe terenul studiat pentru a rezolva necesitatea bunei utilizari a terenului in vederea construirii investitiei dorite de beneficiar, se prevede ca portinea de teren din fata de 711mp, nr. cadastral 443460 sa fie atribuita domeniului public pentru a se realiza largirea str. Grigore Alexandrescu de la 2 benzi la 4 benzi. Acest lucru va facilita accesul auto la aceasta investitie cu functiune de birouri si depozitare si vanzare materiale de constructii engross.

In partea dreapta a terenului va fi accesul auto. Pe terenul efectiv al investitiei de 4.529mp se va amenaja spre strada un parcaj de 36 de locuri.

Apoi se doreste a se amplasa parallel cu strada corpul principala cu showroom-ul si birourile, in spatele lor urmand a fi amplasate cele 2 hale de depozitare a materialelor de constructii comercializate de aceasta firma.

Constructia va fi pozitionata la 3,5m de limita terenului din partea stanga, astfel incat sa se respecte cerintele de amplasare a cladirilor din RGU. Acesta zona va fi amenajata ca spatiu verde. In partea din dreapta va fi accesul auto in incinta si se doreste ca sa existe o retragere a cladirii de 14m.

In interiorul incintei vor mai fi realizate platforme care sa faciliteze accesul tirurilor de aprovizionare la halele din spate.

In spate cladirea se propune a se retrage fata de limita din spate cu 4m, spatial pana limita fiind amenajat tot ca spatiu verde.

#### **SUPRAFATA TOTALA TEREN : 4.529 mp**

##### **■ SUPRAFETE propuse**

Supraf. construita la sol	= 1.812 mp (40%)
Supraf. construita desfasurata	= 2.900 mp
Supraf. circulatii, platforme si parcaje	= 2.264 mp (50 %)
Supraf. spatii verzi	= 453 mp (10 %)

#### **Regim de înălțime propus S+P+2E+M**

**H maxim propus = 16m**

**POT maxim propus = conform RGU in zonele industrial nu este prevazut**

**unprocent maxim de ocupare a terenului, asa ca se propune un procent de 40%**

**CUT max propus = 1,5**

#### **Hotarire 525/ 27-06-1996 cu RLU**

**Anexa nr.2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERNULUI, art. 2.1. privind destinatia zonei in care urmeaza a fi amplasata constructia:**

**2.16. Zonele industriale (conform PUG actual) - pentru cele propuse**

– procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

**2.14. Zonele mixte (conform PUG aflat in avizare)**

– procentul maxim de ocupare a terenului 70%



**Hotarire 525/ 27-06-1996 cu RLU**  
**Anexa nr.6 SPATI VERZI SI PLANTATE**

► **Cum investitia ce se doreste a se realize pe acest teren este alcatuita dintr-un corp principal la strada care cuprinde la parter un showroom si la etajele superioare birouri ca sediu al firmei, iar in constructiile din spate vor fi doua hale unde se depoziteaza material de constructii care sunt comercializate (acesta fiind domeniul de activitate al firmei **S.C. IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L****

► **Conform 525/ 27-06-1996 cu RLU putem astfel asimila cladirea ca avand functiune mixta de sedii de birouri si spatii comerciale. Astfel conform:**

**ART.6.1.2** - Pentru constructiile cuprinse în **anexa nr. 1** la regulamentul la pct. 1.1.11–1.1.13 (**Sedii de birouri**) si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minimum 10% din suprafata totala a terenului,

**ART 6.2** -La **constructii comerciale** (cum poate fi assimilate halele unde sunt depozitate material de constructii ce sunc comercializare), vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare – 2–5% din suprafata totala a terenului.

• Se propune o suprafata verde amenajata de 10% din suprafata terenului adica 453,00 mp.

### **SPATII DE PARCARE, ALEI CAROSABILE SI CIRCULATII**

Conform **ANEXA 2 cu Norme locale privind determinarea numarului numarului locurilor de parcare**, din PUG-ul aflat in vigoare,

- Constructii comerciale, depozite engross cu suprafata intre 600-2000mp, se prevede un loc de parcare la 25mp ADC,
- Sedii de firme , birouri se prevede 1 loc de parcare la 60mp ADC
- Constructii industrial-serviicii la o suprafata de peste 1000mp ADC se prevede 1 loc de parcare la 75mp ADC
- Constructii care inglobeaza spatii cu destinatii diferite se calculeaza conf **HG 525/27-06-1996, pct 5.13** se vor lua in considerare cele care prevad un umar mai mare de locuri de parcare.

Se preconizeaza ca ADC va fi in jur de 2.900mp, ceea ce conduce la un numar de 50 de locuri de parcare. Se propune a se amenaja in fata cladirii de birouri si showroom un parcaj cu 41 de locuri, restul fiind amenajate pe platforma din spate.

### **5. Dezvoltarea echiparii edilitare.**

Noua investitie se va racorda la retelele edilitare ale localitatii aflate toate in fata terenului (pe marginea strazii Grigore alexandrescu in spatial verde) Astfel noua constructie va dispune de racorduri la :

- Apa – canal.
- Gaz

- Electricitate
- Telefonie, televiziune, internet.

Se va realiza un sistem de canalizare a apelor de pe platforme si deversarea lor in sistemul de canalizare ale orasului prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi. Apele menajere se propune a se colecta si deversa tot la sistemul de canalizare a orasului. Cele pluvial de pe cladiri se vor colecta si deversa la spatiile verzi.

## 6. Protectia mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- In primul rand beneficiarul doreste ca noile constructii pe care doreste sa ale realizeze sa se inscrie in sistemul de cladiri pasive. Constructiile pasive genereaza economii substantiale vizibile in consumurile lunare si protejeaza mediul. In constructia caselor pasive se folosesc materiale si tehnologii eficiente, care conserva cat mai mult energia. In constructia acestora se vor utiliza materiale si tehnologii eficiente, care conserva cat mai mult energia. Se vor folosii cateva principii de baza pentru a mentine temperatura cladirii cat mai controlat (**Izolarea termica performanta si volumul compact, Orientarea optima a cladirii** se va face in functie de traiectoria soarelui si de alte aspecte legate de microclimate, **Etansarea** unei case pasive se face printr-un sistem performant de izolare pneumatic, **Recuperarea caldurii**).

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se vor prevedea plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin extinderea rețelei de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența structurii circulariei vechi si interventiile din perioada comunista nefinalizate in totalitate . Trecerea si relationarea acestor doua zone revine etapei actuale .

## **7. Obiective de utilitate publica**

Pentru toate lucrările rutiere se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare și dimensionarea lor conform normelor actuale.

Modernizarea circulației pe inelul 4 impune trecerea terenului aferent în domeniul public în concordant cu legislația în domeniu.

## **IV. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare în intravilanul localității Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare unei dezvoltări durabile.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de construirea obiectivelor propuse numai după obținerea autorizației de construire în prealabil.

Intocmit  
**arh. urb. Covaci Preda Nicolae**