



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE,
DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI,
COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU
CARACTER TERTIAR)**

*Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș,
C.F.442194, S.teren=5.000mp*

Beneficiari:

SC.MULTICO SRL., Arad, str.Bicaz, nr.1-5, CUI1678142

Proiectant general:

B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării:

SEP. 2016



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. NIMRA S.R.L. Ing. Petrovici Zoran
Edilitare – electrice:	S.C. ELDO S.R.L. Ing. Tudor Alin
Topo:	P.F.A. COJOCARU ALIN-OVIDIU Ing. Cojocaru Alin- Ovidiu
Drumuri:	S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L. Ing. Farlea Alin



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.3314din 08.08.2016

Extrase CF 442194

Certificat de inregistrare 1678142

Plan incadrare in zona Primaria Timisoara 1:5000

Plan de situatie Primaria Timisoara 1:2000

Plan de amplasament si delimitare a imobilului- dezmembrare-vizat OCPI

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 -	sc.1:1000
Planșa 03 –	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

CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)

Timisoara zona Saguario-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194, S.teren=5.000mp

SC MULTICO SRL, Arad, str.Bicaz, nr.1-5, CUI1678142

MEMORIU DE PREZENTARE



1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)

Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194, S.teren=5.000mp

Beneficiari: SC MULTICO SRL, Arad, str.Bicaz, nr.1-5, CUI1678142

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: sep. 2016

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a municipiului Timisoara, in UTR72, la nord de Calea Buziasului(DJ592), a unor constructii industriale nepoluante, cu imobile pentru depozitare, productie, servicii, birouri,comert(ET-zona destinata activitatilor economice cu caracter tertiar), pe o suprafata de **5.000** mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 442194 și se află în proprietatea SC MULTICO SRL.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- regimul de inaltime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale municipiului Timisoara, se prevedea ca această zonă să fie destinată unitatilor industriale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.3314 din 08.08.2016, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona propusa de unitati industriale, dar are interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD

Conform Masterplan, propunerea se incadreaza in :

-Politica1- Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive

Program10: parcuri industriale de productie bazate pe cunoastere si inovare

-Politica 10-Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO2- un oras verde

Program 5/6:masuri pentru eliminarea poluarii si monitorizarea emisiilor, ecologizarea solului si apelor stagnante.



1.3. SURSE DOCUMENTARE

-Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL107/2014

-Noul Plan Urbanistic General –Etapa 3

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective economice de productie, depozitare, servicii, birouri. În 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. Fosta platforma industriala dezvoltata inainte de 1989 de-a lungul Căii Buziasului a suferit partial procese de reconversie functionala prin construirea de imobile destinate serviciilor, birouri, productie, depozitare(ex.Continental, SSI Schaefer, Elbrom Plast, Optica Business Park, Saguario Tech Estate Management)

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în partea de sud-est a municipiului Timisoara, unde este amplasata fosta platforma industriala, dezvoltata inainte de 1989 de-a lungul Căii Buziasului, alcatuit dintr-o singura parcela cu nr. Cad 442194-5000mp, fiind nefolosit in prezent.

Zona studiata este accesibila prin drumul de exploatare DE 1554/2.

Parcela pentru care s-a initiat P.U.Z. este delimitata la nord de parcela privata cu nr. Cad.442195, la sud de parcela cu nr cad436112 aflata in proprietatea lui SC Saguario Tech Estate Management SRL, la vest de parcela cu nr.cad439581 aflata in proprietatea lui Elbrom Plast, iar la est de drumul de exploatare DE1554/2 de unde se realizeaza si accesul

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea conditiilor de fundare in eventualitatea amplasarii de constructii pe amplasamentul studiat.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul in zona se realizeaza din Calea Buziasului pe strada Siemens urmand ca mai apoi sa se faca într-o maniera deficitara printr-un drum de exploatare DE1554/2. În vederea realizării unui profil adecvat funcțiunilor propuse s-a dezmembrat anterior o suprafața de teren rezervată largirii acetui prospect, suprafața de teren identificată prin nr. Cad. 442196.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

C.F. **442194** Timisoara, numar cad 4421194 în suprafață de 5.000mp, curți construcții intravilan, proprietar – SC. MULTICO SRL

- S totală =0,5 ha

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată(nr.cad 442195, 439144)



b) drumurile de exploatare DE 1554/2 la est si DE1549/5 la nord

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private.

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 (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- 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 activități economice cu caracter terțiar
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) potențialul nevalorificat al unor situri industriale 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 neexploatate încă, dau șansa de a transforma întreaga zonă într-un centru regional de cunoaștere și inovare prin dezvoltarea și susținerea activităților economice din sectorul IT&C.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale sunt bransate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de curți construcții sau terenuri arabile cu interdicție de construire până la aprobare PUZ/PUD, ele fiind neutilizate în momentul de față fiind lipsite de factori majori de poluare.

Prin intervențiile propuse în acest PUZ zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă, neexistând pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul Timisoarei;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul amplasării unor obiective destinate industriei nepoluante-depozitare, birouri, servicii, productie,comert, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Luand în considerare propunerile facute in PUG Timisoara aflat in Etapa a 3-a:elaborarea propunerilor PUG si a RLU aferent, aceasta zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor industriale nepoluante- pentru activitati economice cu caracter tertiar.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi –în proporție de minim 20%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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 20mPTT16, pentru drumul de exploatare DE 1554/2; in acest sens s-a dezmembrat o portiune de teren cu o latime de 10m din parcelele existente pe latura de vest pentru o accesibilitate mai buna si o conexiune cu strada Siemens, respectiv Calea Buziasului

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.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, birouri, productie, spatii industriale aferente activitatilor economice cu caracter tertiar
- asigurarea accesului în zona studiată;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- regim de înălțime propus maxim P+4E
- echiparea edilitara a terenului;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

**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

SUPRAFATA TEREN	Propunere	
	m ²	%
CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT	2.750	55,00%
SPATII VERZI	1.000	20,00%
DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE	1.250	25,00%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	5.000	100

**CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE,
PRODUCTIE,SERVICII, BIROURI,COMERT**

P.O.T. max 55%

C.U.T. max – 1,4

Hmax. Cornisa 19m S/D+P+4E

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public; 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 igienă și normele PSI.

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

- industrie nepoluanta
- productie
- depozitare
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentatie publica
- cazare de serviciu
- birouri, sedii firma, administrative
- hale,service auto
- cercetare
- financiar-bancare
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmuri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.

-zona de spatii verzi in incinta

Regimul de aliniere al constructiilor:

In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:

-4m fata de frontul stradal (conform retrageri din PUZ aprobat cu HCL69/25.02.2014-Saguaro)

-4m fata de limitele laterale (Nord si Sud)

-10m fata de limita posterioara(Vest)

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea propusa nu influenteaza negativ mediul, fiind vorba de activitati nepoluante. Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltarii unui mediu corespunzator functiunilor propuse si se va asigura un



balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Masurile generale de protectie vor fi detaliate in etapa urmatoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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; aceasta operațiune a fi realizată anterior cumpărării terenului. Parcela cu nr cad. 442196 a fost dezmembrată pentru realizarea profilului stradal PTT16 -20m, impus prin PUG.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuri de munca, va contribui la crearea unui pol economic in aceasta zona a Timisoarei propus si prin strategia de dezvoltare a orasului

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, rețelele apa-canal, rețele electrice si rețele alimentare cu gaz, fibra optica, iluminat stradal

-Primaria Timisoara va finanta partea de lucrari rutiere(carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilului PTT16-20m in momentul finalizarii tuturor documentatiilor de urbanism din partea de est a drumului de exploatare DE1554/2 prin care se va ceda suprafata de teren necesara realizarii profilului impus prin PUG.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si 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 fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazata pe cunoastere si inovatie prin implementarea unor parcuri industriale cu profil High Tech sau cercetare si dezvoltare a IT&C.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia