



**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, 444291,444292,*

*S.teren=16.525mp*

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

**SC GELCO PROD SRL.**

## **MEMORIU DE PREZENTARE – PARTE NON-TEHNICA**

Pr. nr.21/2015 – **CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)**, *Timisoara zona Saguario-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194,444292,444291*  
*S.teren=16.525mp*

beneficiar- SC MULTICO SRL, SC GELCO PROD SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

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

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

**1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE**

**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.442194,444292,444291*

*S.teren=16.525mp*

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

**SC GELCO PROD SRL**

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: iulie. 2017**

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

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 suprafată de **16.525** mp teren.

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

C.F. **442194** Timisoara, numar cad 442194 în suprafată de 5.000mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. MULTICO SRL

C.F. **444292** Timisoara, numar cad 444292 în suprafată de 2.000mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. MULTICO SRL

C.F. **444291** Timisoara, numar cad 444291 în suprafată de 9.525mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. GELCO PROD SRL

**- S totală =1,6525 ha**

Conform prevederilor din PUG-ul Timisoarei aceasta zona este cu interdicție de construire pana la aprobare PUZ/PUD

• **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. 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, Saguaro Tech Estate Management).

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 drumul de exploatare DE1549/5
- la est drumul de exploatare DE1554/2
- la vest de parcela cu nr.cad439581 aflata in proprietatea lui Elbrom Plast

Pr. nr.21/2015 – **CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)**, *Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194,444292,444291*  
*S.teren=16.525mp*

beneficiar- SC MULTICO SRL, SC GELCO PROD SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



**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

- la sud de parcela cu nr cad436112 aflata in proprietatea lui SC Saguaro Tech Estate Management SRL

Accesul in zona se realizeaza din Calea Buziasului pe strada Siemens urmand ca mai apoi sa se faca intr-o maniera deficitara printr-un drum de exploatare DE1554/2.

Terenul este accesibil pe doua laturi, utilitatile sunt pe strada Siemens la aproximativ 120m de limita de proprietate .

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

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

Funciunea conform noului PUG – UEt- zona de urbanizare – zona de activitati economice cu caracter tertiar

Funciunea propusa : nu se modifica – constructii industriale nepoluante cu functiuni completetare – depozitare, productie, servicii, birouri, comert

- Constructii industriale nepoluante(depozitare, productie, servicii, birouri, comert)- 9089mp- 55%
- Spatii verzi-3305mp-20%
- Drumuri, platforme,parcaje-4131mp-25%
- Total-16.525mp-100%

Funciuni 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 imprejmui, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.
- zona de spatii verzi in incinta

- **Servituti**

Nu este cazul. In momentul in care s-a achizitionat terenul, s-a dezmembrat suprafata de teren necesara realizarii profilului propus prin PUG .In vederea realizarii unui profil adecvat functiunilor propuse s-a dezmembrat anterior o suprafata de teren rezervata largirii acestui prospect, suprafata de teren identificata prin nr. Cad. 442196; urmeaza a se reglementa prin PUZ si suprafata de teren necesara largirii profilului stradal aferent drumului de exploatare de la nord- DE1549/5; se vor ceda 8m;

- **Dotari de interes public**

Zona de dotari si servicii publice va fi integrata in functiunea principala cea de unitati industriale nepoluante

Pr. nr.21/2015 – **CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)**, Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194,444292,444291  
S.teren=16.525mp

beneficiar- SC MULTICO SRL, SC GELCO PROD SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



## 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

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 fost realizată anterior cumparării terenului, pe drumul DE1554/2, urmând operațiunea de cedare a drumului pentru mărirea profilului stradal în partea de nord pentru DE1549/5. Parcela cu nr cad. 442196 a fost dezmembrată pentru realizarea profilului stradal PTT16 -20m, 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 drumul DE1554/si la nord prin DE 1549/5;

în momentul acesta :

- 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;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public; 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 20mPTT16, pentru drumul de exploatare DE 1554/2 și DE1549/5; în acest sens s-a dezmembrat o porțiune de teren cu o lățime de 10m din parcelele existente pe latura de vest pentru o accesibilitate mai bună și 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 îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitară 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: apă, canalizare menajeră și pluvială, 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, mașini de mare tonaj – fiind o zonă industrială.

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

Pr. nr.21/2015 – **CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERCIAR)**, Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194,444292,444291  
S.teren=16.525mp

beneficiar- SC MULTICO SRL, SC GELCO PROD SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



## **2. INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME**

P.O.T. max 55%

C.U.T. max – 1,3

Hmax. 18m S/D+P+4E

Hmax. 12m S/D+P+2E

regim de înălțime propus maxim P+4E pentru zona de birouri, servicii, comert

regim de înălțime propus maxim P+2E pentru zona de hala cu functiuni complementare

### **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:

Pentru parcela 1 propusa- S=7000mp

-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)

Pentru parcela 2 propusa- S=9525mp

-10m fata de frontul stradal (N- fata de drumul DE1549/5)

-4m fata de limitele laterala (Est- conform retrageri din PUZ aprobat cu HCL69/25.02.2014-Saguaro)

-10m fata de limita posterioara(Sud)

-10m fata de limita laterala spre Elbromplast(Vest)

## **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA**

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 :

- 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)potentialul 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.

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



## **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

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.

#### **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 si se va concretiza un aspect coerent al zonei.

#### **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:  
-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele 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.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia