



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE 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 proiectare:	MEMORIU DE PREZENTARE NON-TEHNIC



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

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.3139 din 27.08.2019

Extrase CF 448025

Plan incadrare in zona Primaria Timisoara 1:5000

Plan de situatie Primaria Timisoara 1:500

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 CONSULTAREA POPULAȚIEI - ETAPA A 2-A



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 CONȘTRUCȚII 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 central nordică a municipiului Timisoara, in 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 constructii în intravilan.

C.F. **448025** Timisoara, numar cad 448025 în suprafață de 1.914mp, curți constructii intravilan, proprietar – SC. ANALOG CONȘTRUCȚII SRL

- S totală =0,1914 ha

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

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se află într-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 într-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 Pasteor;
- la vest: Strada Ion Roata;
- la sud: Strada 9 Cavalerie

Accesul in zona se realizeaza din Strada 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 : 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 zona urbana mixta generata prin reconversie, cu accent pe servicii si comert.

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 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 553 mp, din zona estica a terenului, pentru o accesibilitate mai buna si o conexiune cu strada Pomiculturii.

Apele meteorice de suprafata 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 functiunilor nou propuse de pe strada Olanda, 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 retele.

• **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.

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 50%

C.U.T. max - 0,6

Hmax. cornisa: 6 m

Regim de înălțime: P

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 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 si activitati 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: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

b)potentialul nevalorificat al unor situri cu activitate redusa, pozitionate in apropierea arterelor principale de circulatie poate crea o disfunctionalitate la nivelul intregului oras, dar pe de alta parte aceste suprafete neexploatare inca, dau sansa de a transforma intreaga zona intr-un centru regional de cunoastere si inovare prin dezvoltarea si sustinerea activitatilor economice.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea propusa prin noul 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 interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii 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 zone urbane mixte generate prin reconversie cu accent pe servicii și comerț.

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 de 21m propus pe strada Olanda, in momentul finalizarii tuturor documentatiilor de urbanism prin care se va ceda suprafata de teren necesara realizarii profilului impus prin PUG.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia