

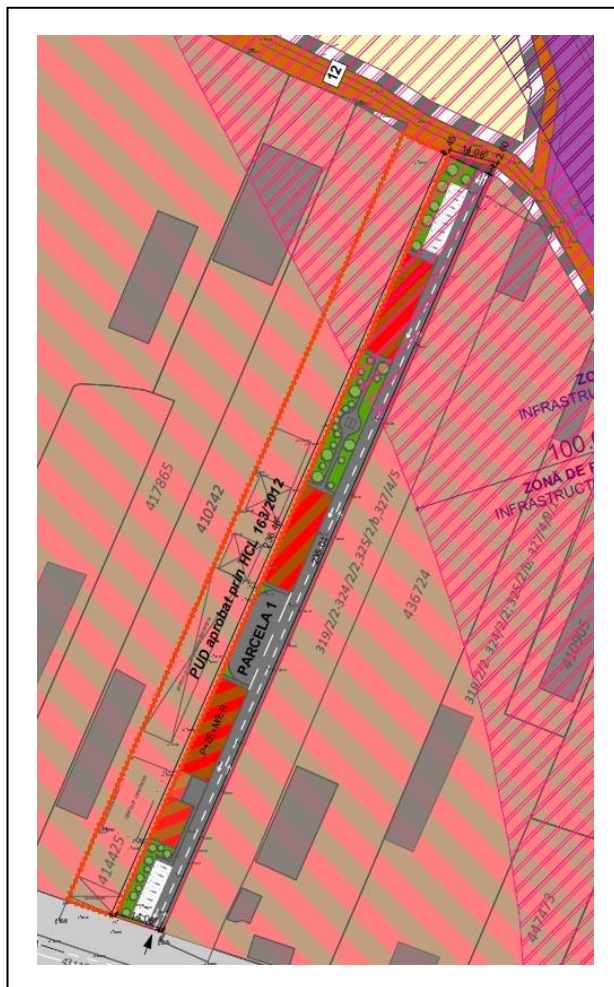
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire depozit materiale de construcții, birouri, showroom, calea Buziașului, nr. 87, municipiul Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP: 442377, S.teren=3.315m²

Beneficiari:

SC REMBKA SRL

Proiectant general:

DE URBAN FACTORY S.R.L.
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării:

AUGUST 2020

Faza de proiectare:

PUZ - OPORTUNITATE

Pr. nr.08/2020 – **CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM**
Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP. 442377; S.teren=3,315m²;
beneficiar- SC REMBKA SRL
MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

| | |
|----------------------------|--|
| Proiectant general: | S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L. |
| Coordonator proiect: | Arh. Dumitrele Elena-Emilia |
| Arhitectură și urbanism: | S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia |
| Edilitare – apă canal: | S.C. ACSAL S.R.L. Ing. Matei Calin |

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.956 din 12.03.2020;

Extras CF 442377;

B. PIESE DESENATE

| | | |
|-----------|-----------------------------------|--------------------|
| Planșa 00 | Încadrarea în teritoriu | sc. 1:2500, 1:5000 |
| Planșa 01 | Situația existentă | sc. 1:1000 |
| Planșa 02 | Reglementări urbanistice | sc. 1:1000 |
| Planșa 05 | Propunere de mobilare urbanistică | sc. 1:1000 |

Pr. nr.08/2020 – **CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM**

Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP. 442377; S.teren=3,315m²;

beneficiar- SC REMBKA SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire depozit materiale de construcții, birouri, showroom

Calea Buziașului, nr.87, Municipiul Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, nr.cad 442377.

S.teren=3,315 m²

BENEFICIAR: SC REMBKA SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

AVIZ DE OPORTUNITATE – ETAPA 1

Pr. nr.08/2020 – **CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM**

Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP. 442377; S.teren=3,315m²;

beneficiar- SC REMBKA SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|----------------------------|--|
| Denumirea lucrării: | CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM |
| Beneficiar: | SC REMBKA SRL |
| Proiectant general: | SC DE URBAN FACTORY SRL Arh. Dumitrele Elena-Emilia |
| Colaboratori: | - |
| Data elaborării: | AUGUST 2020 |

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

- **Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud est a municipiului Timișoara, în apropiere de limita intravilanului, a unei construcții tip depozit pentru materiale de construcții, birouri și showroom, pe o suprafață de **3.315 mp** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil, în intravilanul municipiului Timișoara.

C.F. **442377**, Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, numar top.: 442377, în suprafață de 3.315 m², teren arabil intravilan, proprietar – **SC REMBKA SRL**.

- S totală =0,3315ha

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 funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul maxim de înălțime

Conform prevederilor din Noul PUG Timișoara, terenul se încadrează într-o zonă mixtă – M3, zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic. Dezvoltarea orașului Timișoara din punct de vedere economic a angrenat în ultima perioadă refuncționalizarea construcțiilor din această zonă, în vederea transformării lor pentru activități economice terțiare sau instituții și servicii publice sau de interes public.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timișoara, Certificatul de Urbanism nr.956 din 12.03.2020, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a orașului pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL619/2018, amplasamentul în cauză se încadrează în zonă de unități industriale cu interdicție de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism. Terenul afectat de zona de protecție a C.F.R.

Conform Masterplan, propunerea se încadrează în politicile urbane pentru îndeplinirea a obiectivului 1: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive :

-Politica2- Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală

Pr. nr.08/2020 – **CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM**

Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP. 442377; S.teren=3,315m²;

beneficiar- SC REMBKA SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Program 2 și 3: încurajarea întreprinderilor mici și mijlocii cu profil axat pe servicii, respectiv servicii în industria de ospitalitate/ pensiuni, hosteluri, aparthoteluri. Conform acestei politici, programul „favorizează deschiderea de afaceri mici și mijlocii în centrele de cartier și în centrul istoric și păstrarea, respectiv întărirea unei structuri economice active prin asigurarea unor suprafețe suficiente pentru spații comerciale de dimensiuni mai mari și asigurarea cu servicii și aprovizionare de proximitate pe raza municipiului”.

Din punct de vedere al infrastructurii urbane, Masterplanul definește arealul în care este cuprins și terenul studiat ca zonă de turism, cu spații urbane amenajate, puncte de atractivitate și conectivitate cu zona centrală a orașului prin piste velo și transport în comun.

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
- PUG – etapa 2 – Concept general de dezvoltare urbană - Masterplan
- 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 zonă favorabilă dezvoltării unor întreprinderi mici și mijlocii cu profil axat pe turism. În contextul dezvoltărilor urbanistice de acest fel –servicii în industria de ospitalitate- în cadrul zonei studiate, au fost inserate diverse construcții cu spații de cazare, alimentație sau alte servicii conexe: Hotel Reghina Blue, Pensiunea Vlad sau altele.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în partea de sud est a municipiului Timișoara, la limita intravilanului, în apropiere de cartierul Ciarda Roșie și a zonei AEM și este alcatuit dintr-o singură parcelă cu nr. Cad 442377, - 3.315 mp.

Zona studiată este accesibilă din calea Buziașului.

Parcela pentru care s-a inițiat P.U.Z. este delimitată la nord de DE 1529/1/1/8, est și vest de parcele private iar la sud de calea Buziașului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în zonă se realizează direct din calea Buziașului. Amplasamentul studiat nu este în apropierea nici unor stații de transport în comun sau a unor stații de taxi. Totodată, rețeaua urbană de piste velo nu se află în vecinătatea locației.

Pr. nr.08/2020 – **CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM**

Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP. 442377; S.teren=3,315m²;

beneficiar- SC REMBKA SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în intravilanul municipiului Timișoara.

C.F. **442377**, Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, numar top.: 442377, în suprafață de 3.315 m², teren arabil intravilan, proprietar – **SC REMBKA SRL**.

- S totală =0,3315ha

Terenul studiat este localizat într-un țesut neomogen caracterizat prin front discontinuu, cu întreruperi frecvente și zone verzi punctuale, cu vegetație înaltă generate de zonele posterioare ale terenurilor private.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a)funcționale:

- Dezvoltarea funcțională incoerentă și lipsa unor servicii în vecinătatea zonelor de locuințe – individuale și colective - impune considerarea efectelor negative pe care funcțiunile industriale le pot avea asupra rezidenților: poluare fonică, flux ridicat al traficului, etc.

b) nevalorificarea terenurilor aflate în vecinătate, dezvoltare neuniformă a teritoriului.

c) intervenții arhitecturale care periclitează caracterul estetic al zonei prin prezenta ascalară (masivitate), detalii arhitecturale necorespunzătoare și eliminarea componentei naturale prin defrișări excesive sau neîntreținere.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale sunt bransate la totii furnizorii de utilitati: apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric, existand posibilitatea racordării la aceste rețele în cazul în care lipsesc.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor in vigoare. Dezvoltarea sustenabilă a orașului trebuie realizată prin protejarea capitalului natural, valorificând beneficiile acestuia în cadrul intervențiilor locale.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă, neexistand pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei 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:

- încurajarea întreprinderilor mici și mijlocii (extras din Masterplan Timișoara).
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul Timisoarei;
- integrarea funcțiunii de depozitare mariale de construcții, birouri, showroom prin adaptare la configurația parcelei și a construcțiilor din vecinătate, având în vedere calitățile arhitecturale ale zonei;

Pr. nr.08/2020 – **CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM**

Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP. 442377; S.teren=3,315m²;

beneficiar- SC REMBKA SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- asigurarea necesarului de spații verzi pentru a contribui la reglarea locală a temperaturii și calității aerului;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul amplasării unor obiective destinate serviciilor, 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 edilitare dar și infrastructura feroviară. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Luand in considerare propunerile facute in PUG Timisoara aflat in Etapa a 3-a: elaborarea propunerilor PUG si a RLU aferent, funcțiunea propusă se încadrează în reglementările mai sus menționate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent și menținerea caracterului natural, verde a zonei centrale a cvartalului în care este localizată parcela studiată. Astfel, se prevăd spații verzi în proporție de minim 20%.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent nu se ia în considerare modernizarea rețelei stradale adiacente, acestea vizând strict parcelele private cu CF 442377.

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:

- Definirea zonei de constructibilitate în scopul refuncționalizării parcelei în scopul dezvoltării activitatilor economice axate pe funcțiuni hoteliere și servicii;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- regim de înălțime propus maxim S+P+2E+M/ER
- echiparea edilitara a terenului;

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com

| Bilanț teritorial | | | | |
|--|----------------------|-----|----------------------|--------|
| Suprafață teren | Existent | | Propunere | |
| | <i>m²</i> | % | <i>m²</i> | % |
| <i>Teren ce se cedează</i> | | | 21.72 | 0.66 |
| <i>Construcție depozit materiale de construcții, birouri, showroom</i> | | | 1,657.50 | 50.00 |
| <i>Spații verzi</i> | | | 663.00 | 20.00 |
| <i>Drumuri, platforme, parcaje</i> | | | 972.78 | 29.34 |
| Suprafață totală teren | 3.315 | 100 | 3,315.00 | 100.00 |

INDICI URBANISTICI PROPUȘI**Depozit materiale construcții, birouri, showroom**

P.O.T. max 50%;

C.U.T. max – 1,6;

Hmax. Cornisa = 14m;

Hmax. Coamă = 16m;

Regim maxim de înălțime; S+P+2E+M/ER;

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.

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

- servicii
- depozit
- showroom

Regimul de aliniere al construcțiilor:

În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacentă parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:

- 5m față de limita laterală Est;
- alipire pe limita laterala din Vest;
- 30 m față de limita de fund;
- 20m față de frontul stradal.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUIPr. nr.08/2020 – **CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM**Calea Buziașului, nr. 87, Timișoara, județul Timiș, C.F.442377, NR.TOP. 442377; S.teren=3,315m²;

beneficiar- SC REMBKA SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Din punct de vedere al protecției mediului, dezvoltarea propusă nu influențează negativ mediul, fiind vorba de activități nepoluante. Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltării unui mediu corespunzător funcțiunilor propuse și se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Măsurile generale de protecție vor fi detaliate în etapa următoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări privind obiectivele de utilitate publică.

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 unei structuri economice urbane competitive în această zonă a Timișoarei propus și prin strategia de dezvoltare a orașului.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA 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, fibră optică;

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 refuncționalizarea parcelei studiate, în vederea integrării serviciilor necesare zonei.

Propunerea de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai 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 Timișoarei propunerea se încadrează în tendința de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazată pe creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală și încurajarea întreprinderilor mici și mijlocii.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia