

Documentație întocmită pentru obținerea  
avizului de oportunitate

## **PUZ - Zonă servicii, producție nepoluantă și depozitare**

Beneficiar: s.c. **SporeaCom** s.r.l.

Amplasament: **Timișoara, Calea Buziașului nr.97 , CF 448263 și 447473**

## 01 FOAIE DE CAPĂT

**Denumirea proiectului:**

PUZ - Zonă servicii, producție nepoluantă și depozitare

**Beneficiar:**

s.c. SporeaCom s.r.l.

**Amplasament:**

Timișoara, Calea Buziașului nr.97, CF 448263 și 447473

**Proiectant general:**

S.c. Ac Tectura s.r.l.  
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1  
Timișoara  
J35/54/2004, RO 16039449

**Număr proiect:** 299/2020

**Faza de proiectare:** Aviz de Oportunitate

## **02 COLECTIV DE ELABORARE**

### **Proiectant general:**

S.c. Ac Tectura s.r.l.  
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1  
Timișoara  
J35/54/2004, RO 16039449

### **Arhitectură:**

Arh. Urb. Crăculeac Mircea  
Arh. Nenad Luchin

## 03 BORDEROU

### Piese scrise:

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Extras Cf. nr: 448263 și 447473
05. Certificat de Urbanism nr. 1367/30.03.2020
06. Memoriu explicativ

### Piese desenate:

01	Încadrare în localitate	0.0
02	Încadrare în documentația tip P.U.G.	0.1
03	Situația existentă	1.0
04	Reglementări Urbanistice – Zonificare – Situația propusă	2.1
05	Reglementări Urbanistice – Zonificare – Propunere mobilare	2.2
06	Reglementări Urbanistice – Zonificare – Propunere mobilare – 3D	2.3
07	Obiective de utilitate publică	4.0

Întocmit: arh. Nenad Luchin  
Timișoara 10.2020

## 04 MEMORIU EXPLICATIV

### 4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 4.1.1 Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea nordică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Calea Buziașului.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

-spre Sud – Calea Buziașului

-spre Est și Nord – drum secundar, tangent căii ferate care nu e exploatată

-spre Vest – Strada Chevereșului

#### 4.1.2 Descrierea amplasamentului

Parcelele se identifică după cum urmează :

- C.F. nr. 448263, S=7.209mp, beneficiar s.c. SporeaCom s.r.l.
- C.F. nr. 447473, S=1.500mp, beneficiar s.c. SporeaCom s.r.l.

Suprafața totală a terenurilor aflate în discuție este de 8.609,00 mp intravilan conform C.F.

În prezent, terenurile sunt libere de construcții.

Suprafețele de teren care însumează 8.609,00 mp se află în partea de sud-est a orașului, în imediata vecinătate a trecerii peste calea ferată neutilizată, la ieșirea spre Moșnița Veche.

#### Tipologie – Funcțiuni

Conform CU: conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018: UTR 72: zonă propusă unități industriale cu interdicție construire până la aprobarea unei documentații de urbanism.

#### Strada de acces

Parcela studiată are ca limită pe latura sudică magistrala Calea Buziașului-actual drum Județean.

#### Transportul public

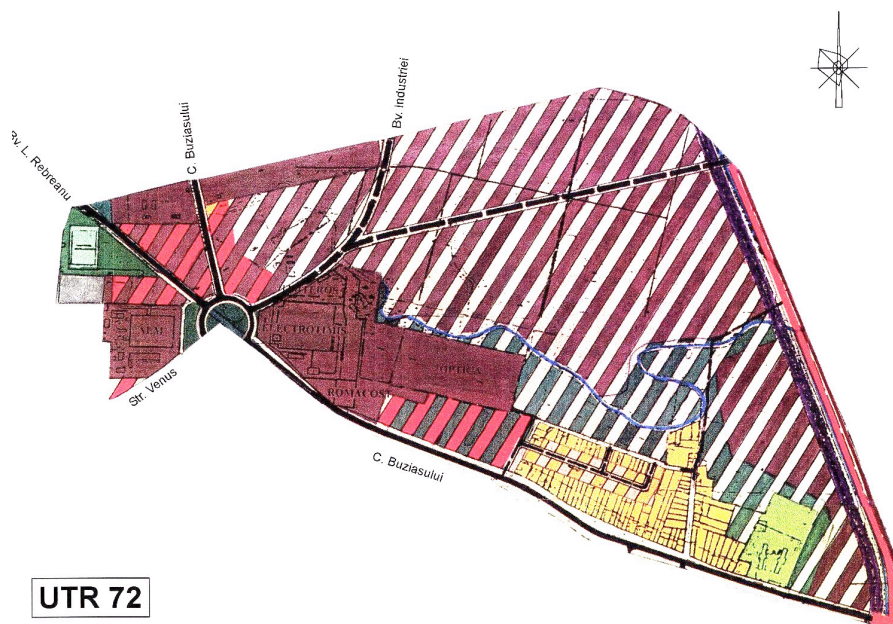
Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. Pe Calea Buziașului, la 1,2km sau 15min de mers pe jos se află stația de tramvai Ciarda Roșie și stația de autobuz E2, la intersecția Căii Buziașului și strada Siemens.

#### Rețele edilitare

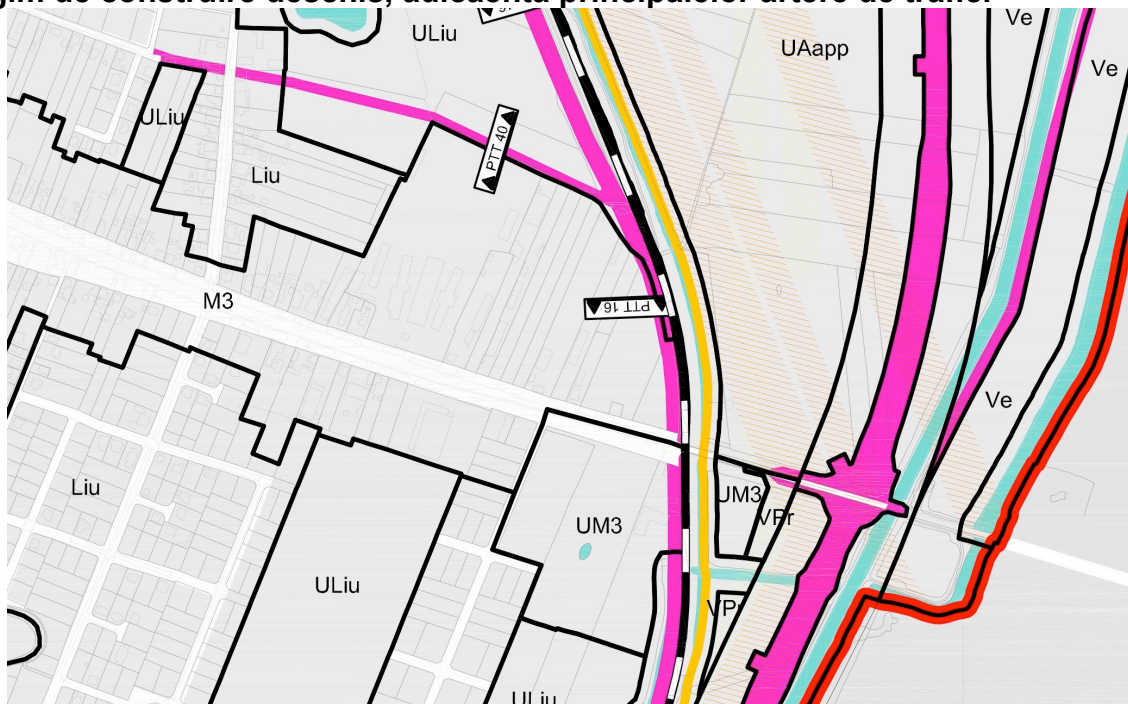
Zona beneficiază de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

#### Încadrarea in PUG Timișoara

Conform CU: conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018: UTR 72: zonă propusă unități industriale cu interdicție construire până la aprobarea unei documentații de urbanism.



Conform noului P.U.G., care urmează să intre în vigoare, destinația terenului – **M3: zonă mixtă cu regim de construire deschis, adicăentă principalelor artere de trafic.**



## 4.3. PROPUNERI

### 4.3.1 Elemente de temă

Prin prezenta documentație se propune pe terenurile studiate, amplasarea a câtorva construcții, depinzând de necesitatea beneficiarului pe o platformă industrială cu servicii.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul zonei, care este predominant industrial, în speță depozite de materiale de construcții și servicii integrate.

Numărul de parcări amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune, respectând legislația în vigoare.

### 4.3.2 Regimul tehnic

Pentru parcelele reglementate, funcțiunile propuse sunt:

O spălătorie auto automatizată

Clădire cu funcțiunea de showroom

Clădire cu funcțiunea de depozitare

Clădire pentru servicii

Ansamblul construit va avea un regim de înălțime maxim P+2E.

### Bilanț teritorial PROPUȘ:

**Raportat la întreaga zonă studiată prin PUZ, de 8.609,00 mp, din care parcelele aflate în studiu, avem următorul bilanț teritorial propus:**

Suprafață parcelă	8.609mp	100%
Clădiri propuse	4.304mp	50%
Platforme și drumuri	3.444mp	40%
Zonă verde	861mp	10%

## 4.4. CONCLUZII

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că propunerea platformei se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile regulamentului local de urbanism.

**Întocmit: arh. Nenad Luchin**

**Timișoara 10.2020**