

---

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

---

**FOAIE DE CAPAT**

Denumirea proiectului:

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Beneficiar:	GABNIC COM SRL Municipiul Resita, strada Horea nr. A3, bloc A3, ap 35 Judetul Caras-Severin
Amplasament:	Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123
Proiectant:	SC MELVIN SRL Calea Aradului nr. 23, ap.25, Timisoara
Specialist RUR:	Arh. Loredana Pescaru
Proiect nr.	U 002 / 2020
Faza de proiectare:	PUZ - ETAPA 1 / AVIZ DE OPORTUNITATE Timisoara, Iulie 2020

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

**BORDEROU****A. PIESE SCRISE**

1. CERERE
2. FOAIE DE CAPĂT
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. Certificat de Urbanism nr. 1688/27.04.2020
6. Extras CF nr. 432755, Timisoara
7. CUI GABNIC COM RO 5428211

**B. PIESE DESENATE**

- |   |   |       |                   |
|---|---|-------|-------------------|
| 1 | INCADRARE IN TERITORIU,<br>scara 1:5000   | ..... | PL. NR. U002.01   |
| 2 | EXTRAS P.U.G.                             | ..... | PL. NR. U002.01.1 |
| 3 | RIDICARE TOPOGRAFICA,<br>scara 1:5000     | ..... |                   |
| 4 | SITUATIA EXISTENTA, scara 1:2000          | ..... | PL. NR. U002.02   |
| 5 | REGLEMENTARI URBANISTICE,<br>scara 1:1000 | ..... | PL. NR. U002.03   |

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

<b>DENUMIREA LUCRARII:</b>	<b>PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>GABNIC COM S.R.L.</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	<b>Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123</b>
<b>NUMAR PROIECT:</b>	<b>U 002 / 2020</b>
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>
<b>DATA ELABORARII:</b>	<b>Iulie 2020</b>

### 1.2. Obiectul lucrării:

#### Solicitări ale temei-program

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru construireaunei spalatorii auto ecologice in regim de self-service, pe terenul situat in municipiului Timisoara, pe strada Grigore Alexandrescu nr. 123, intr-o zona industrială.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului
- Utilizarea functionala a terenului tinand cont de planurile urbanistice aprobate in zona
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni
- Proiectarea accesului in corelare cu drumurile existente si propunerile la nivel de PUG.

#### Prevederi ale progamului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin Planul Urbanistic General, aflat la Etapa 3 - Revizia 3 este propusa: RIM Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta.

### 1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara
- Ridicare topografica a zonei studiate

---

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

---

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadrual PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

#### **Date privind evoluția zonei**

Strada Grigore Alexandrescu este propus a deveni Inelul IV al municipiului cu un Prospect stradal de 30m.

Parcela studiata in cadrul PUZ se situeaza in zona nord-NV a municipiului Timisoara, in intravilan, si este conform PUG Timisoara in zona mixta pentru activitati economice si de depozitare .

Pentru zona adiacenta strazii Grigore Alexandrescu s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism, atat pentru servicii si depozitare cat si pentru locuinte colective.

În același timp a ramas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

#### **Potențial de dezvoltare**

Existența infrastructurii rutiere și a rețelelor electrice si de echipare edilitara reprezintă impulsul necesar dezvoltării zonei din punct de vedere urbanistic.

### 2.2. Incadrarea in localitate

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat este situat in zona nord-nordvest a municipiului Timisoara, in intravilan, adiacent viitorului inel IV (strada Grigore Alexandrescu).

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La nord : Depozitare
- La sud: strada Grigore Alexandrescu si Cimitirul Ortodox Roman
- La vest: Depozitare
- La est : Depozitare, antena Orange

#### **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.**

-Terenul se afla la 840m de intersectia cu Calea Torontalului si la 1000m de intersectia de la vest cu strada Ovidiu Balea. Pe partea de nord zona este nereglementata urbanistic, neexistand zone construite și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

dezvoltare teritorială durabilă.

-Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei majore: strada Grigore Alexandrescu.

-La nivel edilitar zona este echipată cu curent electric, apa si canalizare.

-Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter de servicii si locuinte colective.

**2.4. Circulatia****Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Obiectivul este amplasat în partea de nord-nordvest a municipiului Timișoara, adiacent viitorului inel IV de circulatie.

**Capacitati de transport, greutate în fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulatii precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul are front de 20.99m la strada Grigore alexandrescu, dar accese nerealizate. Accesul la parcela se face prin drept de servitute in scris in Cf de pe parcelele cu nr. Cad. 432757 si 442523.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este nu este inca reglementată.

**2.5. Ocuparea terenurilor****Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Terenul este in scris in extrasele de carte funciara nr: 432755, nr. Cad 432755.

Suprafata totala a terenului proprietate SC GABNIC COM SRL este de 774 mp.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter de curti constructii.

**Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

**Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.**

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate de-a lungul Căii Torontalului si strazii Crisan, aflate la aproximativ 1000m - 1500m. Zona de unitati industriale aflata in curs de dezvoltare in zona este slab asigurată cu servicii. Aceste functiuni sunt propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

**Asigurarea cu spații verzi**

Terenul studiat precum și zonele adiacente nu dețin spații verzi amenajate, fiind în prezent teren cu majoritar cu caracter de depozitare.

---

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

---

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de 10% spații verzi din totalul suprafeței.

**Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul

**Funcțiunea ocupata de zona studiata:**

Teren curti constructii de 774mp in intravilan.

**Principalele disfuncționalitati:**

- necesitatea bransarii la rețelele de echipare edilitara din zona,
- lipsa accesului direct din strada Grigore Alexandrescu,
- largirea prospectului strazii Grigore Alexandrescu la prospect de 30m.

**2.6. Echipare edilitara**Alimentare cu apa si canalizare menajera

In prezent in zona exista retea de alimentare cu apa potabila.

Canalizare menajera

In prezent in zona exista canalizare centralizata precum si canalizare pluviala.

Gaze naturale

In prezent in zona exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica

In prezent in zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

Pentru realizarea bransamentelor la rețelele de echipare tehnico-edilitara se vor realiza studii de specialitate.

**2.7. Probleme de mediu**Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

**2.8. Optiuni ale populatiei**

Proprietatea este privată, construcția ce sunt propune a se realiza este o spalatoria auto ecologica in sistem self service. Activitatea va avea un caracter nepoluant.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei privind investitia se va realiza conform legislatiei in vigoare, prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Terenul studiat este proprietate privata. In urma analizei privind oportunitatea unei investitii, proprietarul terenului intentioneaza realizarea pe teren a unei spalatorii auto ecologice in sistem self service.

Ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal, ca etapa premergatoare realizarii constructiei.

**3.2. Prevederi ale PUG Timisoara**

Zona studiata este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara. Zona studiata prevede prin Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara restructurarea zonei cu caracter industrial pentru activitati mixte. In prezent zona PUZ este o zona industriala si amplasata limitrof unei zone industriale si de servicii precum si locuinte colective.

**3.3. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate, realizarii accesului si echiparea edilitara o obiectivului.

**Bilant teritorial - utilizare functionala**

Suprafata terenului in proprietatea GABNIC COM SRL propus pentru PUZ este de 774mp.

	PROPUS					
	suprafata (mp)	%	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa
<b>CF NR. 432755</b>						
<b>Total suprafata teren PUZ</b>	774	100,00%				
<b>Servicii</b>	138	17,83%	30,00%	1,00	P+1E	8m
<b>Zona verde</b>	80	10,34%				
<b>Circulatii</b>	556	71,83%				

**PUZ SERVICII, BIROURI, COMERT, DEPOZITARE**

Timisoara, strada Grigore Alexandrescu nr. 123

Beneficiar: GABNIC COM SRL

**3.4. Managementul deșeurilor:**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată pe bază de contract și transportate la deponeul de la Timișoara.

**4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI****4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru:

- realizare alimentare cu apa,
- realizare canalizare,
- realizare iluminat public,
- realizare alimentare cu energie electrică,
- realizare drum.

**4.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

**4.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII**

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUG, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare.

În concluzie: investiția propusă de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

Intocmit,  
arh. Loredana PESCARU