

MEMORIU PREZENTARE

Denumirea lucrării : PUZ . COMPLEX PRODUCŢIE, DEPOZITARE ŞI SERVICII, în conformitate cu Studiul de Oportunitate jud.Timis, loc. Timişoara, str. O. Cotruş, fn CF 427164 Timişoara, nr. top 427164 CF 427163 Timişoara, nr. top 427163 (Cf-uri provenite din CF 413891 Timişoara)

Nr. proiect : 163/2010

Beneficiar : BEŢEA GHEORGHE, BEŢEA RODICA

Proiectant : S.C. WH PROJECT S.R.L.

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Data elaborării : OCT. 2010

Documentaţia în fază de PUZ: **„COMPLEX PRODUCŢIE, DEPOZITARE ŞI SERVICII”** a fost întocmită la comanda beneficiarului: **BEŢEA GHEORGHE** şi soia **BEŢEA RODICA**.

Prin această documentaţie se stabilesc condiţiile de amplasare şi execuţie a construcţiilor cu respectarea condiţiilor particulare de amplasament, vecinătăţi şi cerinţe funcţionale şi realizarea unor lucrări rutiere şi tehnico - edilitare necesare creşterii unei infrastructuri adecvate. Prin documentaţia de faţă se propune schimbarea categoriei de folosinţă a terenului şi scoaterea din circuitul agricol a suprafeţelor de teren aferente construcţiilor.

Amplasamentul este situat în partea de sud - est a municipiului Timişoara, având front la strada O. Cotruş. Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unor obiective economice de producţie, depozitare, comerţ şi prestări servicii productive.

Terenul studiat are în componenţă două parcele, din care una situată în intravilanul municipiului Timişoara şi anume parcela identificată prin CF 427163 Timişoara, având o suprafaţă de 12627mp. Cea de-a doua parcelă identificată prin CF 427164 Timişoara, având o suprafaţă de 7373mp este situată în extravilan, fiind alipită de prima parcelă.

PUZ - ul se adresează unui areal delimitat de:

- limita nordică a terenului este mărginită de strada O. Cotruş.
- limitele vestică, estică sunt mărginite de terenuri aflate în proprietate privată.
- limita sudică a terenului este mărginită de drumul de exploatare DE 1294, drum propus prin PUZ aprobat cu HCL 19/27.01.2009 ca extindere a str. Anton Bacalbaşa.

Accesul la teren se face prin strada Ovidiu Cotruş - stradă aparţinând Inelului V al Municipiului Timişoara. Actualmente strada Ovidiu Cotruş are un profil transversal de 7m cu două benzi de circulaţie, insuficient pentru INELUL V al Municipiului Timişoara.

Poziţionat la Sfaşa de terenul studiat se află drumul de pământ DE 1294, cu un profil transversal de 4m. Prin PUZ aprobat cu HCL 19/27.01.2009, DE 1294 este avizată a se moderniza cu un prospect de 12,00m, fiind propus ca să prelungească str. Anton Bacalbaşa.

Pe teren există în prezent construcţii provizorii, fiind realizată o împrejmuire cu caracter provizoriu, până la întocmirea P.U.Z..

Analiza situaţiei existente a relevat următoarele disfuncţionalităţi ale circulaţiei rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existenţa terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

- trecerea acestor terenuri la o alt func ionalitate, presupune i asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circula iei rutiere.

- accesul pe amplasament se va face de pe strada O. Cotru , dup amenajarea a dou accese, dar i de pe DE 1294 prin amenajarea altor 2 accese, în concordan cu avizul Comisiei de Circula ie.

Interven iile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunc ionalit ilor semnalizate i au condus la urm toarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor construc ii pentru servicii de sp l torie auto i vulcanizare, precum i o unitate de alimenta ie public care s o deserveasc .

- propunerea de fa tine cont de dorin a de extindere exprimat de c tre beneficiar, cu o zon de agrement care va cuprinde un teren de sport i de o zon de produc ie nepoluant i depozitare cu parcare TIR aferent .

- beneficiarul dore te i realizarea unei zone destinate construirii unui sediu administrativ pentru firma care va urma s gestioneze investi ia.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incint , zone de manevr pentru autovehicule i parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au f cut înând cont de:

- analiza disfunc ionalit ilor semnalate în urma efectu rii analizei în sit;
- autoriza iile de construc ie eliberate anterior de c tre Prim ria Timi oara - baza de date acumulat pân la momentul pred rii documenta iei;

- traseul utilit ilor din zon ;

- situa ia juridic a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare general a localit ii.

Stabilirea acestor propuneri s-a f cut în concordan cu prevederile P.U.G.Timi oara i corelat cu celelalte interven ii din zon .

Construc iile propuse pe amplasament beneficiaz de o orientare nord-est, sud-vest, asigurând ore suficiente de însorire pe timpul zilei. Amplasamentul asigur conform Ordinului nr. 536 din 06/23/1997 aprobarea Normelor de igiena i a recomnad rilor privind mediul de via al popula iei MOF nr. 140 din 07/03/1997, art.2, posibilitatea amplas rii cl dirilor astfel încât s se asigure însorirea acestora pe o durat de minimum 1 1/2ore zilnic.

Regimul de în l ime general impus construc iilor este:

- în zona de produc ie, depozitare i servicii va fi de D+P+M, D+P+1E, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, P+2E+M sau P+3E(f r ar pant). În l imea la corni a cl dirilor va fi H corni maxim: 12.50m.

Amplasarea construc iilor fa de aliniamentul str zii Ov. Cotru (limita dintre domeniul privat i domeniul public) se va face cu o retragere minim obligatorie de 6,00 m fa de limita de proprietate.

Potrivit propunerilor de urbanism, se va urm ri crearea condi iilor juridice pentru a se asigura posibilitatea realiz rii circula iilor.

Se va modifica proprietatea asupra terenului, dup cum urmeaz :

- din totalul suprafe ei de teren de 20.000 mp, va fi cedat domeniului public un num r de 562.03 mp, reprezentând 2,81%.

Întocmit,

S.C. WH PROJECT S.R.L.
arh. W. Fackelmann