

CONSTRUCTII PENTRU INDUSTRIE, SERVICII SI DEPOZITARE

AMPLASAMENT:

Timisoara, FA

C.F. nr. 444382 Timisoara, nr. cad. 444382;

BENEFICIAR:

S.C. HAWLE LTH S.R.L.

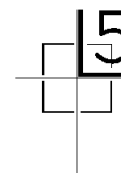
FAZA DE PROIECTARE:

AVIZ DE INITIERE

DATA ELABORARII:

MARTIE 2017

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981

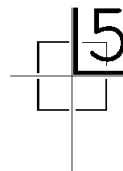


Pr. Nr. 04-HWL-17

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	CONSRUCTII PENTRU INDUSTRIE, SERVICII SI DEPOZITARE
Amplasament	Timisoara, FA C.F. nr. 444382 Timisora, nr. cad. 444382
Beneficiar	S.C. HAWLE LTH S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	04-HWL-17
Faza de proiectare	A.I.
Data elaborarii	MARTIE 2017

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 04-HWL-17

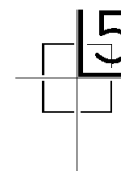
LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra



Pr. Nr. 04-HWL-17

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **CONSRUCTII PENTRU INDUSTRIE, SERVICII SI DEPOZITARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, FA**

C.F. nr. 444382 Timisoara, nr. cad. 444382

BENEFICIAR: **S.C. HAWLE LTH S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **AVIZ DE INITIERE**

DATA ELABORARII: **MARTIE 2017**

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 22800 mp a unui proiect in faza Aviz de initiere care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unr constructii pentru industrie, servicii si depozitare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, în relatie cu functiunile din zona;
- modernizarea drumurilor de exploatare, in relatie cu strazile relementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii 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 aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 334/2005 – Sediul administrativ societate de constructii, Timisoara, Calea S. Vidrighin;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 616/2006 – Extindere hala existent cu un atelier de productie si un corp administrativ, Timisoara, Calea S. Vidrighin, nr. 13A;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 404/2008 – Locuinte colective si functiuni complementare, Timisoara, str. Olarilor, nr. cad. A1536/1/2;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 69/2014 – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (birouri si servicii), Timisoara, str. Siemens, FN;

- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 504/2015 – Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, record la drumul public, casa poarta, extindere anexe tehnice, Timisoara, str. Siemens, nr. 1;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 22800 mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, zona str. Siemens - str. Olarilor, parcela inregistrata in C.F. nr. 444382 Timisoara, nr. cad. 444382, categoria curti constructii, aflata in proprietatea SC HAWLE LTH S.R.L., liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, in vigoare la data realizarii prezentei documentatii, amplasamentul studiat este situat in **UTR 72 – zona propusa pentru unitati industriale, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente si drumuri propuse) si de canal**, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Situl studiat face parte din zona sud-estica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara, unde este amplasata fosta platforma industrială, dezvoltata inainte de 1989, de-a lungul Căii Buziasului.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord: drum de pamant DE 1549/6 profil 4 m;
- Vest: drum de pamant DE 1554/2 profil 4 m;
- Sud: drum partial pietruit DE 1553 profil 4 m si canalul de desecarea HcN 1539, care in prezent in proximitatea amplasamentului este asanat;
- Est: parcele proprietate private, fara fond construit;

Terenul identificat cu nr. cad. 444382 Timisoara este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat prin intermediul DE 1553 si DE 1554/2, drumuri racordate la rețeaua majora de circulație (calea Buziasului) prin intermediul str. Siemens.

Platforma industrială, amplasata in partea de nord a strazii Calea Buziasului, este echipata edilitar cu toate utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, functiunea prevazuta prin PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, documentatiile de urbanism aprobate in zona (PUD aprobat prin HCL nr. 334/2005; PUD aprobat cu HCL nr. 616/2006; PUZ aprobat cu

HCL nr. 69/2014) si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unor **constructii pentru industrie, servicii si depozitare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- modernizarea DE 1549/6 conform prevederilor PUD aprobat prin HCL nr. 334/2005 si PUD aprobat prin HCL nr. 616/2006 – la profil de **12 m (PTT1)**;
- modernizarea DE 1554/2 conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 69/2014 – la profil de **20 m (PTT16 – Noul PUG etapa 3, Anexa 6)**;
- modernizarea DE 1553 conform PUD aprobat prin HCL nr. 334/2005 – la profil de **12 m (PTT2)**;

In scopul configurarii structurii rutiere se propune rezervarea unei suprafete de teren ce urmeaza a fi dezmembrata (pe latura Nordica si Sudica – 4 m; pe latura Vestica – 6 m) care va face obiectul renuntarii la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Timisoara.

Din punct de vedere functional se pastreaza caracterul zonei, respectiv **industrie, servicii si depozitare**.

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, cu retragere de min. 5 m fata de limitele de proprietate.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, casele de poarta, posturile de transformare si alte cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

POT maxim = 55%;

CUT maxim = 1;

Regim de inaltime: P- P+2E

H max. = 15 m

Spații verzi – minim 20%.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati Din informatiile pe care le detinem in prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitara in apropiere, dezvoltata odata cu investitiile existente in zona, o analiza privind capacitatea acestora si a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi facuta pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, in baza informatiilor ce vor fi puse la dispozitie de furnizori in procesul de avizare.

Prevederile noului PUG

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip **UEt – urbanizare zona de activitati economice cu caracter tertiar**.

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Propunerea de noi unitati industriale, servicii si depozitare va impulsiona zona spre dezvoltare, formand o platforma de dezvoltare economica cu servicii variate. Noile servicii aduse in zona vor genera noi locuri de munca.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca Solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

COSTURILE INVESTITIEI

In vederea implementarii investitiei propuse este necesara alocarea unor sume estimative pentru categoriile de obiective de utilitate publica.

Beneficiarul investitiei va asigura financiar urmatoarele categorii de costuri:

- lucrari de cadastru in vederea dezmembrarii terenului;
- lucrari de extinderi, redimensionari de retele si bransamente;

Propuneri de informare si consultare a publicului

Informarea publicului se va realiza in continuare prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu sau prin afisare la fata locului a unor panouri de informare, consultarea urmand a se realiza in cadrul intalnirii Proiectantului cu publicul ce are loc la Primaria Municipiului Timisoara.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru

