

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII AFERENTE**

### **ZONA CALEA ȘAGULUI - STR. NAPOLI , TIMIȘOARA**

Beneficiar:

**S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.**  
Chiajna, Str. Italia nr. 1-7

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Zona Calea Șagului - str. Napoli

Proiectant:

**S.C. PILOT TEAM s.r.l.**

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Studiu de Oportunitate

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**

**BENEFICIARI : S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.**

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,  
Zona Calea Șagului - str. Napoli**

**NUMĂR PROIECT : 12.11/159/2016**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE**

**DATA ELABORĂRII : Mai 2017**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone de depozitare, servicii și industrie nepoluantă** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Calea Șagului - str. Napoli .

#### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 61, conform Planului Urbanistic General.

În prezent zona studiată are **funcțiune de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii** – conform **P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's**, respectiv **zonă de depozitare și servicii** – conform **P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara**.

În ultimii ani, pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

documentații de urbanism:

**P.U.Z. "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara", Timișoara (HCLMT nr. 31/2003), beneficiar S.C INTERPORTO ROMANIA S.A.**

Se propune dezvoltarea unei platforme logistice intermodale. Pentru implementarea investiției s-au obținut următoarele Autorizații de construire:

- 1098/06.06.2005 - *Constructii pt. servicii. Construire birouri si spatii pentru depozitare. Regim inaltime P+2E. Zona D. Steren = 54474 mp, Sc propus = 5020 mp, Sd propus = 5992 mp.*
- 821/07.05.2004 - *Amenajari exterioare. Construire drumuri de incinta*
- 535/26.03.2004 - *Constructii pt. depozitare - Construire hala pt. depozitare regim P corp 4A*

**P.U.Z. "Platformă Industrială MONLANDY S", DN 59-Calea Șagului, Timișoara (HCLMT 111/2003)**

Documentația are drept obiectiv realizarea unei hale de producție, indici POT max de 55%, CUT max = 1,5, zv = 20%

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: depozitare, servicii diverse, comerț, producție – grupate în corelare cu zonele funcționale existente.

### Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, zona Calea Șagului, între str. Napoli și limite fizice din teren: Hcn 1228/3 și DE 1208/2, la limita teritoriului intravilan.

### Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.**, are suprafața totală de **43.549 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

C.F. nr.	Nr. cad.	Nr. top.	Suprafață (mp)
429808		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/1	12678
429809		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/2	1022
429810		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/3	5652
429811		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/5	5764
429812		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/6	660
429813		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/7	2789
429814		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/8	2597
429815		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/9	203
429816		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/10	3703
429817		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/13	8481
<b>Total teren studiat :</b>			<b>43549</b>

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: Hcn 1228/3, DE 1231 și parcelă privată cu hală producție Rosi-Ita Uno srl
- la sud : Parcela cu nr.cad. A12081/2, CF 430362, teren privat neconstruit
- la est: strada Napoli
- la vest: DE 1208/2

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
Beneficiar: S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

### **Circulația**

În prezent, accesul pe sit se face de pe strada Napoli, situată pe latura de est a terenului, care se descarcă în Calea Șagului.

### **Ocuparea terenurilor**

Terenul este liber de construcții.

În cadrul zonei de sud și est față de terenul studiat, sunt amplasate construcții industriale, hale de producție / depozitare / servicii.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Zona adiacentă Căii Șagului are un mare potențial de dezvoltare în ce privește investițiile industriale, de depozitare, logistica, mai ales în perspectiva realizării Centurii de sud a Timișoarei și eventual a legăturii expres cu Serbia.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **depozitare, servicii și industrie nepoluantă** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### **Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă**

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit), respectiv ale P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara aprobat prin HCL 31/2003 și P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's aprobat prin HCL 111/2003.

În prezent funcțiunea existentă a terenului este parțial:

- zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii – conform P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's
- zonă de depozitare și servicii – conform P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.

### **1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

Teritoriul este delimitat la nord de Hcn 1228/3, DE 1231 și parcelă privată cu hală producție Rosi-lta Uno srl, la sud de parcela cu nr.cad. A12081/2, CF 430362, teren privat neconstruit, la est de strada Napoli, la vest de DE 1208/2.

### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

#### **Zonificare funcțională. Reglementări**

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Dezvoltarea unei zone cu **funcțiunea de depozitare, servicii și industrie nepoluantă**

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.

### **3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):**

Pentru **zona de depozitare, servicii și industrie nepoluantă** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,2**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **(S)+P+2E / Hmax = 16 m**

**Zone verzi: 20%**

### **Descriere proiect**

Se propune comasarea parcelelor existente, care au fost reglementate prin două P.U.Z.- uri adiacente, cu scopul de a reorganiza teritoriul pentru a corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

Se propune lotizarea în 4 parcele, din care una este rezervată pentru instalații edilitare și zone verzi.

#### **4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe strada Napoli care asigură relația cu Calea Șagului, prin străzile existente perpendiculare pe aceasta.

Pe terenul studiat se propun străzi publice care să asigure accesul la parcelele propuse

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de agrement și servicii, și parcaje colective la subsolul clădirilor de servicii hoteliere.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118**.

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor din vecinătate sau în sistem individual până la realizarea rețelelor centralizate.

#### **5. Integrarea investiției în zonă**

Prin urbanizarea terenurilor studiate se deschid noi căi de circulație corelate cu cele existente și se amplasează o funcțiune care se integrează în zonă.

#### **6. Consecințe economice și sociale**

Procesele de urbanizare cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr mare de utilizatori, pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

#### **7. Categoriile de costuri**

##### **a) Realizarea rețelelor de utilități**

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

##### **b) Realizarea căilor de comunicații:**

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Intocmit,  
Arh. Glad TUDORA

Arh. Laura Mărculescu