

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Cremona
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ

ZONA CALEA ȘAGULUI – STR. CREMONA - STR. NAPOLI , TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș
Zona Calea Șagului - str. Cremona – str. Napoli

Proiectant:

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

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

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ

BENEFICIARI : S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.

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

NUMĂR PROIECT : 14.10/181/2018

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORĂRII : Februarie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone de depozitare, logistică și producție nepoluantă** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Calea Șagului - str. Cremona – 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. "*Modificare platformă industrială Monlandy's*",, respectiv **zonă de depozitare și servicii** – conform P.U.Z. **Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.**

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Cremona
Beneficiar: S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

În ultimii ani, pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele 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, dar niciuna nu a fost realizată:

- 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%

P.U.Z. "Modificare platformă industrială Monlandy`s", Calea Șagului DN 59 KM 8+950, Timișoara (HCLMT 305/2017)

Se modifică parțial, în zona de nord-est, planul urbanistic prin comasarea parcelelor existente cu scopul creării unor loturi mai mari pentru funcțiune de depozitare.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: depozitare, logistică, producție nepoluantă – 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, str. Cremona și limite fizice din teren: Hcn 1228/3 și DE 1277/1, la limita teritoriului intravilan.

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **SOCIETATEA COMERCIALĂ SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON-A SRL și SOCIETATEA COMERCIALĂ IMOBILIARA B.A.C. SRL**, are suprafața totală de **43.549 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

C.F. nr.	Nr. cad. vechi	Proprietar	Suprafață (mp)
430641	CC 1228/1/2	SOCIETATEA COMERCIALĂ SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL	32500
430671	CC 1228/1/1	SOCIETATEA COMERCIALĂ SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL	32500
430632	CC 1228/1/4/4	CON-A SRL	2500
430636	CC 1228/1/4/3	CON-A SRL	10000
430652	CC 1228/1/4/2	CON-A SRL	10000
430672	CC 1228/1/4/1	CON-A SRL	10000
430640	CC 1228/1/3	CON-A SRL	32500
445464		SOCIETATEA COMERCIALĂ IMOBILIARA B.A.C. SRL	25281
Total teren studiat :			155281

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Cremona
Beneficiar: S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: Hcn 1228/3
- la sud: DE 1277/1, str Napoli și str. Cremona
- la est: Hcn 1228/3
- la vest: teren neconstruit – rezervă și Hcn 1228/3

Circulația

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

Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții.

În cadrul zonei de sud 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, logistică și producție 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. "Modificare platformă industrială Monlandy`s", Calea Șagului DN 59 KM 8+950, Timișoara aprobat prin HCL 305/2017.

În prezent funcțiunea existentă a terenului este parțial:

- zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii – conform P.U.Z. "Modificare platformă 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, la sud de DE 1277/1 și str Napoli, la est de Hcn 1228/3, la vest de teren rezervă și Hcn 1228/3.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Dezvoltarea unei zone cu **funcțiunea de depozitare, logistică și producție 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, logistică și producție nepoluantă** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 55 %

CUT max = 2,2

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Cremona
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **P+3E / Hmax = 25 m**
Zone verzi: 20%

Descriere proiect

Se propune parcelarea și reorganizarea căilor de acces, care au fost reglementate prin două P.U.Z.- uri adiacente, cu scopul de a reglementa teritoriul pentru a corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.

Se propune lotizarea în 5 parcele.

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

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe strada Napoli și strada Cremona, care asigură relația cu Calea Șagului.

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