

STUDIU DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE CLADIRI BIROURI, HALA
PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE, HALA LOGISTICA,
PARCARE, PISTA TESTARE, PASARELA INTRE CLADIRI PE DRUM
PUBLIC**

Str. Siemens Nr.1, TIMISOARA, JUD. TIMIS

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	<i>Plan Urbanistic Zonal –</i> CONSTRUIRE CLADIRI BIROURI, HALA PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE, HALA LOGISTICA, PARCARE, PISTA TESTARE, PASARELA INTRE CLADIRI PE DRUM PUBLIC
AMPLASAMENT:	STR. SIEMENS NR.1, TIMISOARA, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	36.500MP
BENEFICIAR:	SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL
PROIECTANT GENERAL:	S.C. SUBCONTROL S.R.L.
PROIECTANT ARHITECTURA:	S.C. PLANCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2420.07.1
DATA:	30.07.19

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SUBCONTROL S.R.L.
ING. ANTONIA RASOVAN

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PLANCONTROL S.R.L.
ARH. RADU RADOSLAV

BORDEROU

PIESE SCRISE

SURSE DOCUMENTARE

DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN
ACCESIBILITATE
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI
ECHIPARE EDILITARA
DISFUNCTIONALITATI

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE
PREVEDERI ALE P.U.G.
VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL
DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONCLUZII

PIESE DESENATE

U01 INCADRARE IN TERITORIU	01
U02 RETEA CIRCULATII CVARTAL	02
U03 ACCESE CVARTAL	03
U03 REGLEMENTARI URBANISTICE	04
U04 SCENARIU MOBILARE URBANA	05

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in calcul urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in curs de aprobare
- Plan Urbanistic Zonal – aprobat prin HCL 504 din 20.11.2015

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea in zona

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in fosta zona industriala Calea Buziasului. Este un teren viran, detinut de SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, in imediata vecinatate a complexului de cladiri de productie, depozitare si birouri detinute de aceeasi firma.

Terenul are o suprafata totala de 36.500 mp, pe care investitorul SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL doreste sa-l amenajeze in vederea integrarii acestuia in complexul pe care il are deja amenajat.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - strada Magnus
- la SUD - DE 1549/5
- la EST - Teren arabil
- la VEST - Teren arabil

2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul este inclus in UTR 72- zona unitati industriale conform PUG
Conform PUG 2012, terenul apartine zonei UEt (Zona de urbanizare – Zona de activitati economice cu caracter tertiar).

Terenul este neconstruit, situat in partea de sud-est a orasului, intr-o zona aflata in plina dezvoltare. Cladirile existente in zona sunt preponderent de birouri, productie si/sau depozitare.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din doua directii:

- Str. Magnus
- Drum DE 1549/5

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format din doua parcele, prevazuta in CF 439695, CF 439694, avand o suprafata totala de 36.500 mp si este proprietatea privata SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

2.5. Echipare edilitara

Rețelele edilitare existente se vor extinde.

2.6. Disfunctionalitati

Terenul se afla intr-o pozitie strategica pentru Municipiul Timisoara, la intersectia Inelului 4 (Bdul Industriei) cu strada Magnus.

Disfunctionalitatile zonei sunt:

- Discontinuitatea inelului IV (Bdul Industriei)
- Discontinuitatea strazii Magnus
- Existenta terenurilor agricole in intravilan

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In PUG-ul actual, terenul este inclus in UTR 72- zona unitati industriale.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea **UEt**:

Zona de urbanizare – Zona de activitati economice cu caracter tertiar

Caracterul actual al zonei: Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul doreste realizarea mai multor obiective:

- a unei cladiri cu functiuni mixte (birouri, productie, depozitare)
- o parcare pentru angajati
- o pista de testare masini
- un corp de legatura intre caldirile propuse si cele existente, peste drumul public.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant territorial

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- o Generarea unei zone mixte (birouri, productie, depozitare);

- Asigurarea mai multor accese in zona studiata;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati;
- Amenajarea unei piste de testare masini;
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie, precum si o retragere de 10m de la limita parcelei dinspre DE 1549/5, pentru a asigura caracterul verde al zonei;
- Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Indici urbanistici	Propus
Suprafata teren	36.500
P.O.T.	70 %
C.U.T.	2
Regim de inaltime	P+5
H maxim cornisa	23 m
H maxim	25 m
Zone verzi	20%

3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din strada Magnus. Accesul auto si parcajele de la sol se va reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

Amplasarea unei statii de tren urban ar fi o oportunitatea pentru accesul in aceasta zona in care functiunile dominante sunt de office, in defavoarea deplasarii cu autovehicule.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si curent existente in zona

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate

3.7. Categoriile de costuri

Investitia va fi suportata integral de catre beneficiarul lucrarii, SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona functionala mixta

se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Consideram ca investitia, si implicit functiunea care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. Radu D. Radoslav