



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – Zona servicii si depozitare**

beneficiar: **EUROWINDOW S.R.L.** cu sediu in Timisoara,
str.Paul Constantinescu 2F, jud Timis

proiectant general: **TECTONICS ART S.R.L.**

data elaborarii: februarie 2016

1.2. SURSE DOCUMENTARE

S-au utilizat ca si surse de documentare PUG Timisoara 2002, documentare la Primaria Municipiului Timisoara, propuneri Etapa 3, PUG Timisoara 2012, PUZ aprobat in zona prin Hotararea Consiliului Local 78/03.08.2012, studiu pe sit .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat in vederea intocmirii "**PUZ – Zona servicii si depozitare**" se afla in extravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica a acestuia, pe strada Ovidiu Cotrus, CF si are o suprafata de 2700 mp. Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective economice de productie, depozitare, comert si prestari servicii productive.

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 terenul studiat este situat in extravilanul municipiului Timisoara in vecinatatea zonei industriale cu regim de inaltime P-P+2E.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este in vecinatatea **UTR 58**, la sud de acesta.

In momentul actual, suprafata ce face obiectul P.U.Z.-lui se invecineaza cu terenuri arabile, libere de constructii, respectiv cu unele cu functiuni similare. Propunerea planului urbanistic se incadreaza in functiunea impusa prin P.U.G. TIMISOARA.

Conform studiului noului P.U.G. publicat, Etapa 3, care urmeaza sa intre in vigoare, terenul se afla **zona destinata dezvoltarii industriale** .

Din punct de vedere al morfologiei urbane actuale terenul este situat la limita sudica a intravilanului municipiului Timisoara in vecinatatea zonei industriale Freidorf , in dezvoltare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara si este amplasat adiacent strazii Ovidiu Cotrus cu un front stradal de 34.83 m.

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati:

- la Sud: DE 1294 (pamant)
- la Nord: Str. Ovidiu Cotrus
- la Est: teren proprietate privata

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Ovidiu Cotrus, drum cu 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7 m fiecare si imbracaminte din asfalt insuficient pentru INELUL V al Municipiului Timisoara.

2.3. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI :

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	Societatea EUROWINDOW S.R.L.	427323	427323	2700 mp

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată.

Morfologic, Timisoara se situează în Câmpia joasă Timis-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

2.5. CIRCULATIA RUTIERA SI FERVIARA

Terenul studiat are acces auto asigurat dinspre strada Ovidiu Cotrus și de pe drumul de exploatare DE 1294.

Nu există circulație feroviară în vecinătate.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este împrejmuit, liber de construcții.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Zona este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, termică, telefonie, gaz metan.

2.8. DISFUNCTIONALITATI

- Terenul nu are acces amenajat
- Nu există clădiri pe amplasament.
- Nu există spații verzi amenajate pe teren.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal – Zona de servicii și depozitare pe terenul proprietate privată situat în Timisoara str. Ovidiu Cotrus.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii și depozitare
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de servicii coerente, valorificându-se potențialul zonei;

Proiectul propus urmărește:

- protejarea de poluarea fonică
- coordonarea traficului auto în zonele industriale și asigurarea prospectelor stradale
- protejarea vegetației stradale
- crearea de spații publice/semipublice
- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obținuți prin instalații de producere de energie solară
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi
- conectarea la celelalte zone de instituții și servicii din zona
- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;

Numărul de parcuri amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislația specifică.

Pentru parcela reglementată, funcțiunea propusă este: -servicii și depozitare

Toate obiectivele se vor realiza în incinta împrejmuită și amenajată.

În cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice zonei .

Costurile investitiei ce se estimeaza la 400 000 Euro si vor fi suportate integral de beneficiar .

3.2.LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul studiului se prezinta analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in teren natural.

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in viitor P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea fata de punctele cardinale, densitatea constructiilor din zona, s-a propus parcelarea terenului in vederea cedarii terenului pentru realizarea prospectelor stradale si definirea unei zone cu reglementari urbanistice

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii **indici urbanistici**:

Teren pentru constructii servicii si depozitare

Regim de inaltime: **P+2E**

Procentul maxim de ocupare propus este de **50%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim **1,5**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de minim 20%

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente pe cheltuiala investitorului.

La nordul parcelei exista o retea de medie tensiune LEA 20KV care impune respectarea zone de protectie conform avizului Enel .

4.CONCLUZII

In aceasta zona potentialul dezvoltarii zonei industriale si de servicii si crearea de noi locuri de munca este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenurilor .

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a inelului V al municipiului Timisoara.

Prin introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 2700 mp se vor putea construi cladirile propuse in strategia de dezvoltare a beneficiarului proiectului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că zona de servicii si depozitare se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește **este oportună dezvoltării zonei.**

Intocmit,

Arh .Carmen NICORICI -CALANCE