



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – Zona industrială, servicii și spații de depozitare**
beneficiar: **BERG BANAT S.R.L.** cu sediu în Timisoara,
Calea Sagului nr. 143, jud Timis
proiectant general: **TECTONICS ART S.R.L.**
data elaborării: martie 2016

1.2. SURSE DOCUMENTARE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat în vederea întocmirii "**PUZ – Zona industrială, servicii și spații de depozitare**" se afla în intravilanul municipiului Timisoara, în partea sudică a acestuia, pe Calea Sagului nr. 143 și are o suprafață de 5722 mp. Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unor obiective economice de producție, depozitare, comerț și prestări servicii productive.

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Timisoara în cadrul zonei industriale cu regim de înălțime P-P+2E.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de față este inclus în **UTR 60**.

În momentul actual, suprafața ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecinează cu terenuri arabile, libere de construcții, respectiv cu unele cu funcțiuni similare. Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea impusă prin P.U.G. TIMISOARA.

Conform studiului noului P.U.G. publicat, Etapa 3, care urmează să intre în vigoare, terenul se afla **zona destinată dezvoltării industriale**. Ei-zona de activități economice cu caracter industrial, El zona de depozitare și logistică, VPR zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantatie cu rol de protecție sanitară și de reconstructivă ecologică.

Din punct de vedere al morfologiei urbane actuale terenul este situat în zona sudică a intravilanului municipiului Timisoara în cadrul zonei industriale Sagului, în dezvoltare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat, alcătuit din două parcele, se afla în intravilanul municipiului Timisoara și este amplasat adiacent accesului dinspre Calea Sagului și are un front stațial nord-vestic de 49.52 m.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:

- la Sud : teren arabil în proprietatea municipiului Timisoara
- la Est : teren proprietate privată Berg Metallchem S.R.L.
- la Vest : teren proprietate privată a Municipiului Timisoara cad 436672 și 436662

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 nsufficient pentru INELUL V al Municipiului Timisoara.

2.3. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI :

Nr. Crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF (mp)
1.	Societatea BERG BANAT S.R.L.	425999	425999	2031
2.	Municipiul Timisoara-domeniu privat	437470	437470	3691
	TOTAL			5722

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 Calea Sagului

În vecinătate există circulație feroviară dar terenul studiat nu este în zona de protecție a căii ferate (100m din axa liniei principale).

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul nu este împrejmuit și este ocupat de trei construcții : Hala de zincare, hala anexă, corp administrativ P+1E , însumând o suprafață construită de 1535 mp .

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

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

Pe parcela 425999 Electrica SA EDFEE are întabulat drept de servitute de acces și intervențiile la linia electrică aeriană.

2.8. DISFUNCTIONALITATI

-Terenul are acces amenajat dinspre Calea Sagului parțial pe drum asfaltat și parțial pe drum de pământ .

- Nu există spații verzi amenajate pe teren.

-Nu există reglementări urbanistice asupra terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Timisoara,.

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 industrială, servicii și depozitare** pe terenul proprietate privată a persoanelor juridice și a Municipiului Timisoara, situat în Timisoara Calea Sagului 143.

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:

-dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;

-crearea posibilității legale de concesiune / vânzare a terenului înscris în CF 437470 ,proprietate privată a Municipiului Timisoara prin stabilirea indicilor urbanistici de utilizare .

-stabilirea cadrului legal pentru inițierea unui schimb de terenuri în suprafața de 88 mp pentru realizarea infrastructurii rutiere din fața proprietății.

-protejarea de poluarea fonica

-coordonarea traficului auto în zonele industriale și asigurarea prospectelor stradale

- protejarea vegetației stradale
- crearea de spatii publice/semipublice si parcaje
- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obtinuti prin instalatii de producere de energie solara
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spatii verzi
- conectarea la celelalte zone de institutii si servicii din zona

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

Pentru parcelele reglementate, funcțiunea propusa este: - servicii si depozitare

Toate obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

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

Costul investitiei pentru amenajarea celor doua parcele, se estimeaza la 100 000 Euro si va fi suportat 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 sistematizării 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 realizarii unui schimb de terenuri 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 industriale, servicii si de depozitare

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

Procentul maxim de ocupare propus este de **70%**.

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

Zonă verde amenajata în incinta în procent de minim 20%

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela neamenajata 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.

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 doua bretele de circulatie ce vor face legatura cu accesul din Calea Sagului spre zona industrial si de locuinte a localitatii Chisoda .

Având în vedere cele prezentate, consideram ca zona de servicii si depozitare se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste **este oportună dezvoltării zonei.**

Intocmit,
Arh. Carmen NICORICI -CALANCE