

MODIFICARE PUZ “PLATFORMA INDUSTRIALA MONLANDY’S”

AMPLASAMENT:

Timisoara, Calea Sagului DN 59 km 8+950

C.F. nr. 443637 Timisoara, nr. cad. 443637;

BENEFICIAR:

S.C. IMOBILIARA B.A.C. S.R.L.

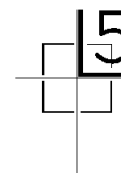
FAZA DE PROIECTARE:

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII:

SEPTEMBRIE 2016

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981

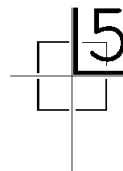


Pr. Nr. 23-PCS-16

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	MODIFICARE PUZ "PLATFORMA INDUSTRIALA MONLANDY'S"
Amplasament	Timisoara, Calea Sagului DN 59 km 8+950 C.F. nr. 443637 Timisora, nr. cad. 443637
Beneficiar	S.C. IMOBILIARA B.A.C. S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	23-PCS-16
Faza de proiectare	S.O.
Data elaborarii	SEPTEMBRIE 2016

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 23-PCS-16

LISTA DE SEMNATURI

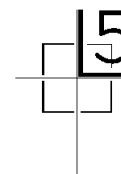
Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 23-PCS-16

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI MODIFICARE PUZ "PLATFORMA INDUSTRIALA MONLANDY'S"

AMPLASAMENT: Timisoara, Calea Sagului DN 59 km 8+950
C.F. nr. 443637 Timisoara, nr. top. 443637

BENEFICIAR: S.C. IMOBILIARA B.A.C. S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. 5U STAMP S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: SEPTEMBRIE 2016

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 100847 mp a unui proiect in faza de Studiu de Oportunitate care propune solutii si reglementari in scopul reparcelarii si reorganizarii circulatiilor in interiorul Platformei industriale Monlandy's

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, în relatie cu functiunile din zona;
- extinderea drumurilor de circulatie, in relatie cu cele existente;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent.

SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 111/2003 – Platforma Industrială Monlandy's, Timisoara, Calea Sagului, DN 59;

- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 100847 mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, Calea Sagului, DN59, parcela inregistrata in C.F. nr. 443637 Timisoara, nr. cad. 443637, aflata in proprietatea SC IMOBILIARA B.A.C. S.R.L., liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, zona studiata, aflata in intravilanul localitatii Timisoara este reglementata prin PUZ "Platforma Industriala Monlandy's" aprobat cu HCL Timisoara nr. 111/2003, ca **zona mixta: industrie, depozitare, comert, targuri si institutii publice – subzone unitatilor industriale, de depozitare si servicii propuse. POT_{max.} =55%; CUT_{max.} =1,5, spatii verzi_{min.} =20%**

In prezent atat fondul construit cat si infrastructura pentru circulatie in cadrul platformei industriale este cea existenta si la data aprobarii PUZ "Platforma Industriala Monlandy's" cu HCL Timisoara nr. 111/2003. Pana la data intocmirii prezentei documentatii nu au fost realizate nici una din caile de circulatie propuse prin PUZ.

Zona industrială este accesibilă printr-un racord la DN 59 km 8+950, accesul la parcelele cu fond construit făcându-se din rețeaua de străzi existente: str. Palermo (SE), str. Torino (SV), str. Napoli (NV) respectiv străzi secundare str. Parma și str. Milano;

In prezent terenul identificat cu nr. cad. 443637 Timisoara este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG si functiunea reglementata prin PUZ aprobat prin HCL nr. 111/2003 – "Platforma Industriala Monlandy's", prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect remodelarea parcelarii si reorganizarea circulatiei pe amplasamentul studiat, aflat in incinta Platformei Industriale Monlandy's.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinatatea adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala majora existenta/propusa in zona (str. Palermo/str. Napoli) aliniamentele si restrictiile stabilite prin documentatia aprobata, respectiv cu structura urbana propusa prin Noul PUG.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune extinderea strazilor Palermo si Napoli, pastrand trama stradala existenta si realizarea strazii Cremona (strada propusa prin PUZ "Platforma Industriala Monlandy's").

Din punct de vedere functional se pastreaza caracterul zonei, respectiv **industrie nepoluanta, depozitare, servicii.**

In ceea ce priveste configurarea tesutului urban construit, se propune preluarea aliniamentelor la strazile Palermo si Napoli (15 m) si respectarea zonelor de implantare propuse prin PUZ - "Platforma Industriala Monlandy's" (15 m/10 m sau in retragere fata de acestea).

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, casele

de poarta, posturile de transformare si alte cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Avand in vedere premisele enuntate mai sus, se propune parcelarea amplasamentului studiat, dupa cum urmeaza:

- 3 parcele construibile, cu functiune industrială nepoluanta si de depozitare, avand indici de construibilitate, identici cu reglementati prin PUZ aprobat prin HCL nr. 111/2003 – “*Platforma Industrială Monlandy’s*:

POT maxim = 55%;

CUT maxim = 1,50;

Regim de înălțime: P- P+3E

H max. = 20 m

Spații verzi – minim 20%.

- o parcela destinata constituirii domeniului public, in vederea asigurarii circulatiilor la parcele.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, Platforma Industrială Monlandy’s dispune in partea nord-vestica de o echipare tehnico-edilitara, respectiv foraj si gospodarie de apa.

Alimentarea cu apa menajera si pentru asigurarea rezervei de incendiu se realizeaza din forajele existente, prin extinderea retelelor existente pe Platforma Industrială Monlandy’s pana la extinderea in zona a retelei de apa in sistem centralizat a Municipiului Timisoara.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin retele de incinta in bazine vidanjabile etanse, pana la extinderea in zona a retelei de canalizare in sistem centralizat a Municipiului Timisoara.

Apele pluviale colectate de pe platforme si parcuri vor fi tratate prin separatoare de hidrocarburi si evacuate in gospodaria de apa a Platformei Industrială Monlandis, prin sistemul de canalizare existent.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua de medie tensiune din zona, din posturile de transformare existente in proximitatea amplasamentului.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE

Prevederile PUG in vigoare

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, in vigoare la data realizarii prezentei documentatii, amplasamentul studiat este situat in ***UTR 61 – zona depozitare, prestari servicii***.

In prezent, amplasamentul este reglementat prin intermediul Planului Urbanistic Zonal si RLU aferent, aprobat prin HCL 111/2003. Destinatia conform PUZ “Platforma Industrială Monlandy’s”- ***zona mixta: industrie, depozitare, servicii, comert, targuri si institutii publice***. Parcela este afectata de dezvoltari ale drumurilor prevazute prin PUZ aprobat.

Prevederile noului PUG

UEm – zona de urbanizare mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en-gros

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este destinata dezvoltarii de structuri urbane specifice activitatii economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii.

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Propunerea de noi unitati industriale/depozitare va impulsiona zona spre dezvoltare, formand o platforma de dezvoltare economica cu servicii variate. Noile servicii aduse in zona vor genera noi locuri de munca.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, solutia creează legături cu vecinataile, stimuland dezvoltarea partii de Sud a Municipiului Timisoara.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca Solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

COSTURILE INVESTITIEI

Toate costurile generate de Solutia propusa, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publica (*extinderi, redimensionari de retele si bransamente, precum si reconfigurari ale cailor de circulatie*) vor fi suportate de Beneficiar.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru