

MEMORIU NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", extravilan Timișoara, zona DN6 km 564+600 dr, Timișoara – Sănnicolau Mare,

- CF nr.424965, nr. Cad. Cc 190/1/3/4, Top: 24357/1/2 (CF vechi 120749)
- CF nr. 424968, nr. Cad. Cc 190/1/3/1, Top: 24539/1/2 (CF vechi 120749)
- CF nr. 424966, nr. Cad. Cc 190/1/3/3, Top: 24538/1 (CF vechi 120749)
- CF nr. 424969, nr. Cad. Cc 190/1/3/2, Top: 24540/1 (CF vechi 120749)

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea elaborării pe terenul studiat în suprafață de 22.800mp a unui proiect în fază de Plan Urbanistic Zonal care propune soluții și reglementări în scopul extinderii unei zone de activități economice - producție și depozitare

Beneficiarul și proprietarul terenului este **S.C. D.S. SMITH PACKAGING ROMÂNIA S.R.L.**

Terenul propus pentru reglementare, actualmente având funcțiunea de curți construcții, este situat în extravilan, în parte de nord-vest a Municipiului Timișoara,

Propunerile de urbanizare sunt corelate cu alte documentații de urbanism avizate PMT, permițând astfel rezolvarea coerentă a rețelei de drumuri, ținându-se cont atât de prevederile din P.U.G., cât și de condițiile concrete existente pe teren.

REGIMUL JURIDIC

- terenul este situat în extravilan

1. CF nr.424965, nr. Cad. Cc 190/1/3/4, Top: 24357/1/2 (CF vechi 120749)
 2. CF nr. 424968, nr. Cad. Cc 190/1/3/1, Top: 24539/1/2 (CF vechi 120749)
 3. CF nr. 424966, nr. Cad. Cc 190/1/3/3, Top: 24538/1 (CF vechi 120749)
- CF nr. 424969, nr. Cad. Cc 190/1/3/2, Top: 24540/1 (CF vechi 120749)

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

O caracteristică a terenului este existența la vest, a liniei de cale ferată CF 218 Timișoara Nord – Arad, terenul ce face obiectul PUZ aflându-se în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Cele patru (4) parcele ce fac obiectul PUZ au accesibilitatea asigurată prin intermediul drumurilor de exploatare DE 189/2 și DE 190/2.

Terenul studiat nu are front la artere majore. Accesul din DN6 se va realiza prin incinta S.C. "ICCO EMT" S.R.L. în baza unui drept de servitute de trecere cu piciorul și autovehiculele în favoarea SCA Packaging România S.R.L.

Accesul în incinta D.S. PACKAGING S.R.L. a fost reglementat prin Avizul Comisiei de Circulație nr.TH2004-001352/06.05.2004 pentru obiectivul "Hală producție ambalaje și depozitare DN6 km 564+600 dr" Timișoara – documentație întocmită de S.C. PATH'S ROUT S.R.L.

Pe parcela identificată prin CF nr. 424968, nr. Cad. Cc 190/1/3/1, Top: 24539/1/2 există în prezent o hală de depozitare peleți, platformă carosabilă și împrejmuire teren, executate și trasate greșit pe teren.

Aceste lucrări au fost executate în baza A.C. nr. 1637/22.09.2010 “Construcții pentru industrie. Construire hală depozitare paleți în regim parter. Zona C, Sc = 311,37mp, St = 32.700mp”

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt unități industriale și de producție: D.S. PACKAGING, ICCO, FLEXTRONICS, COCA COLA, investițiile din cadrul platformei PITT (PAN SARMIS, FARTUD, GENUINE ADVERTISING, ELECTRIC SYS, WILLI KREUTZ, PROSPERO, ORNELLA STUDIO DESIGN, ALFA VISION, ȘTANȚOBANAT), servicii (RAR, etc).

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse unități industriale, depozitare, spații comerciale, servicii.

În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent parțial construite.

Terenul care face obiectul proiectului de față este delimitat astfel:

- Limita nordică a terenului este constituită de parcela identificată prin nr. Top 190/1/4/1, parcela aflată în proprietate privată, arabil în extravilan, liberă de construcții, fără documentații de urbanism aprobate și nereglementată din punct de vedere urbanistic; la nord de această parcelă, a fost aprobat prin HCL nr.546/16.12.2008, PUZ “PALTIM – Zona Solectron DN6, Calea Torontalului nr. top A 190/1/5” Timișoara.

- Limita sudică a terenului studiat este formată de parcela pe care sunt edificate halele S.C. “D.S. SMITH PACKAGING ROMÂNIA” S.R.L., identificată prin CF nr. 404783, Nr.cad./Nr.top. 404783 (Nr.cad./Nr.top. vechi imobil: Cc190/1/2) - parcelă ce a fost reglementată urbanistic prin PUD aprobat cu HCL nr.172/18.05.2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “HALĂ PRODUCȚIE”, DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare km 565+600 dr.

- La sud de incinta “D.S. SMITH PACKAGING ROMÂNIA” se găsește incinta societății ICCO EMT cu front la DN6.

- La est, terenul este delimitat de HCn 199/1 și DE 189/2, care se învecinează cu terenuri arabile în extravilan, libere de construcții, fără planuri urbanistice aprobate.

- La vest terenul este delimitat de DE 190/2 și linia CF 218 Timișoara Nord –Arad. Terenurile aflate la vest de CF 218 Timișoara Nord – Arad, nu au fost reglementate urbanistic și sunt libere de construcții.

- Pe parcelele cu front la DN 6 există construcții cu funcțiuni industriale și servicii precum ICCO EMT, Solectron (Flextronics), Parcul Industrial (PITT), RAR și Coca-Cola.

In prezent categoria de folosința a terenului este curți construcții situate în extravilan

DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

Tema de proiectare propune:

1. Extinderea zonei de industrie și depozitare nepoluantă, cu un regim de înălțime maxim de P+1E .
2. Prevederea unui spațiu verde, reprezentând 20% din suprafața totală a terenului studiat de 22.800mp.
3. Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de producție, depozitare. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.
4. Ulterior aprobării proiectului în faza PUZ și introducerii terenului în intravilanul extins, se va face alipirea celor patru parcele la actuala incintă D.S.PACKAGING.
5. Reglementarea construcțiilor existente (trasate greșit)
6. Edificarea în prima etapă a unei hale pentru DEPOZITARE ROLE DE HÂRTIE

7. Producție și depozitare în regim de înălțime maxim P+1E
P.O.T.=max.55%
C.U.T.= max. 1,1
H cornisa max.=10,5m

Ținându-se cont de expansiunea zonelor de producție – depozitare și de necesitatea creării de suprafețe suplimentare de teren pregătite pentru dezvoltarea lor, se propune crearea de noi suprafețe construibile și introducerea în intravilanul extins a noii zone propuse.

Șef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ