

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 19/2015

DENUMIRE PROIECT : PUZ- UEm – ZONA DE MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SI CVASIINDUSTRIAL, COMERT EN GROS

AMPLASAMENT : Municipiul Timisoara, str. DJ 592, jud. Timis

BENEFICIAR : ABOUD MOHAMEN, AL ABOUD ANA-SORINA. AL ABOUD ANA-MARIA

**PROIECTANT GENERAL : SC 2 ATIM PRO DESIGN SRL
TIMISOARA, Calea Sagului, nr 29/A
Tel/fax: 0356 – 411328 Mobil: 0721 424 360**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- M1 – ZONA DE MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SI CVASIINDUSTRIAL, COMERT EN GROS
Amplasament	: Municipiul Timisoara, str. DJ 592, jud. Timis
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: ABOUD MOHAMEN, AL ABOUD ANA-SORINA. AL ABOUD ANA-MARIA
Proiectant general	: SC 2 ATIM PRO DESIGN SRL

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en gros.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea beneficiarului.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicarea topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- PUG in vigoare Timisoara
- PUG in curs de aprobare Timisoara, Rev.3

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având un caracter mixt. Conform PUG Timisoara terenul se afla într-o zonă cu caracter nedefinit.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul se afla in municipiul Timisoara, strada DJ 592.

2.3. Vecinatati

Zona studiata se invecineaza:

- nord DJ 592
- est canal HC 1505
- sud canal HC 1505
- vest CD 1523.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.5. Circulatia

Accesul la parcela se face de pe strada DJ 592.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcela este libera de constructii.

2.7. Echipare edilitara

Parcela studiata nu este echipata edilitar.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de 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 PUG

In PUG-ul actual terenul este prevazut ca zona cu caracter nedefinit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul detinut de beneficiar se doreste construirea unei benzinarii si o cladire de birouri cu showroom, spatii verzi, accese auto si parcarri cu acces public.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune largira drumului DJ 592 si a drumului DC 1523.

3.5. Zonificarea functionala

Pe parcela se va realiza o **zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en gros.**

Utilizarea functional

Utilizari admise:

- (1) Structur• functional• dedicat• activit• ilor de mic• produc• ie, serviciilor de tip industrial • i cvasiindustrial, comer• ului engros, cu materiale de construc• ie etc: produc• ie industrial• • i activit• i complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de func• ia de baz•
- (2) mic• produc• ie • i activit• i complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de func• ia de baz•
- (3) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici • i mijlocii ce desf• oar• activit• i complexe bazate pe produc• ia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc
- (4) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (5) comer• engros de dimensiune mic• • i medie
- (6) formare profesional•

Utilizari admise cu conditii:

(7) Sunt admise activități complementare de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.

(8) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

(9) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizări interzise:

(10) Locuire de orice tip.

Depozitare de depozite industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

(11) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(12) Comerț alimentar public practicate prin vitrine / ferestre.

(13) Garaje în clădiri provizorii.

(14) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

(15) Construcții provizorii de orice natură .

(16) Reparația capitală , restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

(17) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -fațade, calcane, acoperiri, terase - sau pe împrejurimi.

(18) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

(19) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelei existente este de 7 500 mp.

Se propune cedarea unei suprafete de teren de 558,44mp pentru largirea drumului DJ 592 si drumul DC 1523.

Amplasarea cladirilor fata de limite:

Se propune doua cladiri amplasata astfel incat sa respecte aliniamentul la frontul stradal (DJ 592) de 10.00 m, respectiv (DC 1523) de 10,60 m.

Retragerea minima fata de limita laterala a parcelei va fi de minim 6.00m.

Retragerea minima fata de limita de fund a parcelei va fi de minim 10.00m.

Inaltimea maxima admisa:

Inaltimea maxima totala nu va depasi 18 m pentru cladirile cu regim de inaltime S+P+4E.

Se propun parcaje pe teren cu acces public: rezultand urmatoorii indici urbanistici:

POT maxim = 60%, CUT = 1,2.

Spatii verzi:

Se va prevedea o zona verde in cadrul parcelei de min 5% respectiv 101,55mp

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	7 500	100	7 500	100
Teren conform ridicare topografica	7 500	100	7 500	100
Zona urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en gros	0	0	5 441,56	72,55
Drumuri, trotuare si spatii verzi in aliniament	0	0	558,44	7,45
<i>Zona verde propusa in cadrul parcelei reglementate</i>	0	0	1 500,00	20

3.5.3. Indici constructivi propusi

- POT maxim=60%, CUT=1.2; Regim de inaltime maxim S+P+4E

3.6.Obiective de utilitate publica

Se propune cedarea unei suprafete de teren de 558,44mp pentru largirea drumului DJ 592 si drumul DC 1523.

4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan