



Pr. Nr. 04-HWL-17

## MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI **CONSRUCTII PENTRU INDUSTRIE, SERVICII SI DEPOZITARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, FA**

**C.F. nr. 444382 Timisoara, nr. cad. 444382**

BENEFICIAR: **S.C. HAWLE LTH S.R.L.**

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

DATA ELABORARII: **DECEMBRIE 2017**

### **OBIECTUL LUCRARII**

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 22800 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru industrie, servicii si depozitare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, în relatie cu functiunile din zona;
- modernizarea drumurilor de exploatare, in relatie cu strazile reelementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

### **REGIMUL JURIDIC**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 22800 mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, zona str. Siemens - str. Olarilor, parcela inscrisa in C.F. nr. 444382 Timisoara, nr. cad. 444382, categoria curti constructii, aflata in proprietatea SC HAWLE LTH S.R.L., liber de sarcini.

### **SITUATIA EXISTENTA**

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

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 72 – zona propusa pentru unitati industriale, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente si drumuri propuse) si de canal**, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Situl studiat face parte din zona sud-estica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara, unde este amplasata fosta platforma industriala, dezvoltata inainte de 1989, de-a lungul Căii Buziasului.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord: drum de pamant DE 1549/6 profil 4 m;
- Vest: drum de pamant DE 1554/2 profil 4 m;
- Sud: drum partial pietruit DE 1553 profil 4 m si canalul de desecarea HcN 1539, care in prezent in proximitatea amplasamentului este asanat;
- Est: parcele proprietate private, fara fond construit;

Terenul identificat cu nr. cad. 444382 Timisoara este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat prin intermediul DE 1553 si DE 1554/2, drumuri racordate la rețeaua majora de circulație (calea Buziașului) prin intermediul str. Siemens.

Platforma industriala, amplasata in partea de nord a strazii Calea Buziasului, este echipata edilitar cu toate utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestuia si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

### **PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI**

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, functiunea prevazuta prin *PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014*, documentatiile de urbanism aprobate in zona (*PUD aprobat prin HCL nr. 334/2005; PUD aprobat cu HCL nr. 616/2006; PUZ aprobat cu HCL nr. 69/2014*) si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unor **constructii pentru industrie, servicii si depozitare**.

Din punct de vedere a circulatiei terenul se afla intr-o zona cu potential de viitor, amplasamentul fiind situata adiacent viitoarelor dezvoltari ale rețelelor de circulatii reglementate anterior prin documentatii de urbanism.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinatatea adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

**Noul PUG etapa 3** propune pentru aceasta zona un sistem de strazi (modernizarea DE 1549/6, DE 1554/2 ; DE 1529/1/1/9) cu profil tip **PTT16 – 20 m** care vor face legatura spre Sud cu Calea Buziasului.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 334/2005 propune modernizarea DE 1553 la profil de **12 m (PTT2)**;

In scopul configurarii structurii rutiere se propune rezervarea unor suprafete de teren ce urmeaza a fi dezmembrate (pe latura Nordica – 8 m; pe latura Sudica – 4 m; pe latura Vestica – 6 m) care vor face obiectul renuntarii la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Timisoara. Accesul pe parcela se va face din DE 1553, strada cu racord la str. Siemens.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

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

#### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei „Reglementari urbanistice”.

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- la min. 5 m fata de limita sudica si vestica de proprietate;
- la H/2 min. 6 m fata de limita estica de proprietate;
- la min. 10 m fata de limita nordica de proprietate;

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, casele de poarta, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Regimul de inaltime pentru constructiile propuse este P- P+2E, cu H maxim = 15 m;

#### **Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati avizare.**

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existent ape str. Siemens (retea de apa existenta  $\varnothing 125$  mm).

#### **Canalizare ape uzate menajere**

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Siemens (Dn =400 m). Racordul la canalizarea orasului se va face cu teava PVCkg Dn=200 mm.

#### **Canalizare pluviala**

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un bazin de retentie ape pluviale. Apele pluviale de pe platformele rutiere vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate in bazinul de retentie. Apele din bazinul de retentie sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea orasului, prin pompare la 15 min. dupa terminarea ploii torentiale.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT in exploatare existenta pe str. Siemens.

Intocmit:  
Arh. BAIA Dragos

Verificator:  
Arh. urb. FOLEA Doru