

Beneficiari: CTPark Beta SRL

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. - ZONA PENTRU DEPOZITARE,
LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII**

Beneficiari: **CTPARK BETA SRL**
în sat Dragomiresti-Deal,
comuna Dragomiresti Vale,
tarla 76-78, cladirea B, parter, biroul 1

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L.** , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16

Amplasament: **Timisoara, Zona Calea Buziasului, CF 438942 si CF 418262**

Nr. proiect: **208/2021**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal
Studiu de oportunitate**

Data elaborarii: **Mai 2021**

BORDEROU

PIESE SCRISE

SURSE DOCUMENTARE

DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA

CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN

ACCESIBILITATE

SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

ECHIPARE EDILITARA

DISFUNCTIONALITATI

PROPUNERI DE DEZVIOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

PREVEDERI ALE P.U.G.

VALORIFICAREA TERENULUI NATURAL

ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL

ACESE AUTO

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CATEGORII DE COSTURI

CONCLUZII

PIESE DESENATE

01A - PLAN DE INCADRARE

02A - SITUATIA EXISTENTA

03A - REGELEMENTARI URBANISTICE

04A - PROPUNERE DE MOBILARE

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru documentatia prezentata au fost studiate urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Mun. Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- Planul Urbanistic General Timisoara, etapa 03 - aflat in curs de aprobare
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL 543 din 2018
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL 102 din 2019
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL 504 din 2015
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL 271 din 2020

2. DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA

Terenul se afla in intravilanul Mun. Timisoara, in Calea Buziasului, fost zona industriala. Este un teren viran, format din 2 parcele, in suprafata totala de 53.000 mp. Proprietarii sunt persoane fizice si initiatorul prezentului PUZ este societatea CTPark Beta SRL, urmand sa achizitioneze aceste parcele dupa aprobare PUZ.

Vecinatatile terenului sunt:

- la Nord - teren viran, proprietar si nr. cadastral neidentificat
- la SUD - drumul de exploatare DE 1549/6
- la Vest - drumul de exploatare DE 1554/2
- La Est - teren arabil intravilan, proprietate privata

CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN

Conform PUG 2012 terenul este inclus in UTR 72 - zona unitati industriale.

Conform PUG nou, aflat in curs de avizare, terenul este amplasat in zona UEt (zona de urbanizare - zona de activitati economice cu caracter tertiar)

Este un teren vira, fara constructii, aflat insa intr-o zona in plina dezvoltare, zona cu caracter industrial.

ACCESIBILITATE

Terenul este accesibil pe 2 fronturi de pe 2 drumuri de exploatare, ambele drumuri fiind cuprinse in documentatiile de urbanism deja aprobate in zona ca drumuri cu profil de 20 m. Totodata in nordul terenului este prevazuta realizarea unui alt drum de 20 m, care partial este deja denumit str. Magnus, in nordul incintei Continental Automotive Romania SRL.

SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul studiat este format din 2 parcele, inscrise in CF astfel:

Beneficiari: CTPark Beta SRL

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

- CF 438942 - 30.000 mp - teren arabil intravilan neimprejmuit - proprietate privata
- CF 418262 - 23.000 mp - teren arabil intravila neimprejmuit - proprietate privata

ECHIPARE EDILITARA

In zona sunt constructii industriale edificate in ultimii ani, care sunt bransate la utilitati. Vom studia prin PUZ posibilitatile de aducere a retelelor de utilitati din zona pana la parcelele ce fac obiectul acestui PUZ.

DISFUNCTIONALITATI

Cu toate ca terenul este amplasat intr-o locatie strategica pentru Mun. Timisoara, dar si pentru investitori, exista in continuare disfunctionalitati:

- Existenta mai multor terenuri in vecinatate care nu au fost inca urbanizate.
- Drumurile de acces la terenul studiat sunt inca drumuri de pamant.

3.PROPUNERI DE DEZVIOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform datelor analizate si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca pentru a se putea realiza investitia propusa si solicitata prin tema de proiectare, este necesara realizarea si aprobarea unui PUZ.

PREVEDERI ALE P.U.G.

In PUG-ul actual, aprobat in 2012, terenul este situat in UTR 72 - zona unitati industriale

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea UEt - zona de activitati economice cu caracter tertiar.

VALORIFICAREA TERENULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL

Prezentul proiect are ca scop urbanizarea parcelelor studiate in vederea construirii functiunilor mixte dorite de beneficiar:

- cladiri pentru depozitare, logistica, productie nepoluanta si servicii.
 - asigurarea acceselor pe parcela prin atribuirea unor fasii de teren in vederea realizarii viitoare a drumurilor prevazute in planurile urbanistice deja aprobate
- Funciunile propuse vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Indici urbanistici propus:

POT maxim = 70%

CUT maxim = 2

Regim de inaltime maxim = S+P+3E

H cornisa maxim= 18,00 m

Beneficiari: CTPark Beta SRL

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

H maxim = 20,00 m
Spatii verzi minm = 20%

ACCESE AUTO

Investitia va fi accesibila de pe 2 strazi:

- o strada realizata prin largirea DE 1549/6, care este deja prevazuta a fi largita prin PUZ-uri aprobate in zona. Pe aceasta strada se ajunge pe langa incinta Seguaro.
- o strada realizata prin largirea DE 1554/2 are este de asemenea deja prevazuta a fi largita prin PUZ-uri aprobate in zona.

Accesele auto si parcajele la sol se vor reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare - apa/canal, gaz si curent existente in zona.

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, in functie de specificul deseurilor si vor fi evacuate pe baza de contract, de societatea de salubritate locala.

CATEGORII DE COSTURI

Investitia va fi suportata integral de catre initiatorul lucrarii, CTPark Beta SRL.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona functionala mixta propusa prin prezenta documentatie se intergreaza perfect in specificul actual al zonei, aflata in plina dezvoltare.

Intocmit,

Arh. Bianca Luca