

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE ZONĂ URBANIZATĂ PRIN PUZ APROBAT PRIN HCL 535/2019 CU CIRCULAȚIE AUTO ȘI SPAȚII VERZI -

Zona aflată în studiul de față se află în jud. Timiș, Municipiul Timișoara, în partea de sud-vest a orașului, în vecinătatea străzii Calea Șagului, în spatele magazinului Metro. Terenul, identificat prin CF nr. 444384, se află în proprietatea SEDAKO Imobiliare SRL, cu o suprafață de 12.800mp. În prezent, pe parcela vecină pe latura sud-vestică se află în construcție Fabrica de Biciclete, cu Autorizație de Construire nr. 401/05.06.2020. Datorită anvergurii proiectului vecin, suprafața de teren este insuficientă pentru realizarea tuturor obiectivelor edilitare necesare bunei funcționări în viitor, astfel că s-au făcut demersuri pentru a alipi suprafața terenului ce face obiectul prezentului proiect PUZ. Între proprietarul terenului, SEDAKO Imobiliare SRL și proprietarul fabricii de biciclete, SOCIETATEA SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL s-a încheiat o promisiune de vânzare-cumpărare și un contract de suprafață pentru parcela în cauză, vânzarea fiind condiționată de aprobarea în prealabil a documentației PUZ. Astfel, beneficiarul proiectului va fi SEDAKO Imobiliare SRL, iar investitorul va fi SOCIETATEA SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL. Prin contractul final de vânzare-cumpărare, suprafața de teren va trece în proprietatea investitorului, împreună cu proiectul PUZ.

Terenul fabricii a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 535/2019 – Zonă de depozitare, logistică și producție nepoluantă, dar în proiect nu a fost inclusă parcela identificată prin CF nr. 444384, aceasta rămânând în circuitul agricol, în extravilan. Cele două parcele nu pot fi unificate până nu sunt reglementate corespunzător. Deși pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu se dorește construirea de hale de producție sau depozitare, se propun aceiași indici urbanistici și aceleași funcțiuni ca în PUZ vecin pentru a exista posibilitatea de a unifica conform legislației cele două suprafețe de teren. O dată unificate parcelele, pe zona aferentă prezentului teren vor fi amplasate numai construcții edilitare ce vor deservi fabrica, respectiv eventuale drumuri de incintă, alei pietonale și pistă de biciclete, în continuarea celor de pe terenul vecin.

Terenul studiat se află la limita intravilanului Timișoara și este delimitat de:

- Nord – Hcn 1228/3 - cea mai apropiată construcție se află la 20,25m (hală)
- Sud – teren intravilan – CF 449468 - cea mai apropiată construcție se află la 16m (aflată în execuție, autorizată cu A.C. nr. 401/2020)
- Est – DE 1227/1/1 - cea mai apropiată construcție se află la 6,50m (hală)
- Vest – terenuri libere de construcții

Pr. nr. 306/SMW/21

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Prevederea unui culoar ecologic pe toată latura nordică a terenului, în zona de vecinătate cu Hcn 1228/3, cu lățimea de 10m, cu asigurarea accesului public neîngrădit în această zonă.
- Instituirea unei interdicții de construire pe o distanță de 2m adiacent canalului, cu rol de protecție a acestuia.
- Retragerea zonei de implantare a clădirilor cu minim 2m față de culoarul ecologic;
- Limită de implantare 6m față de latura sudică;
- Regim de construire: maxim **(S)+P**
- Funcțiuni: **clădiri edilitare**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=55%**
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2.20**
- Hmax = **12 m**
- Zone verzi pe parcelă: **25%**.

Pe terenul studiat se propune realizarea unei zone de construcții edilitare, pentru deservirea fabricii aflată în curs de execuție pe terenul vecin. Se prevede un nou traseu pentru drumul de incintă propus în documentația inițială, astfel încât să se poată utiliza la maxim zona de implantare propusă pentru construcțiile de pe terenul învecinat.

Costuri suportate de investitorii privați

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi
- realizarea lucrărilor pentru căi de circulație pe teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public
- trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute pentru căi de circulație
- unificări și dezmembrări necesare implementării PUZ

Întocmit,
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu