

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI: ELABORARE PUZ – ZONA MIXTA DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE

AMPLASAMENT: jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 455428, nr. top. 455428 si C.F. nr. 455430, nr. Top. 455430

BENEFICIAR: S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L.

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 17 707 mp a unui proiect in Etapa Studiu de Oportunitate – Plan Urbanistic Zonal (Aviz de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru ZONA MIXTA DE ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 17 707 mp, teren intravilan. Terenul in momemntul de fata este liber de constructii si casa inscris in C.F. nr. 455430, nr. top. 455430, cu suprafata de 4 445mp, avand categoria de folosinta Arabil intravilan si C.F. nr. 455428, nr. top. 455428, cu suprafata de 13 262 mp, avand categoria de folosinta Arabil intravilan fiind in proprietatea subscrisei S.C. CTC MOTOR TRANS S.R.L. - jud. Timis, Timisoara.

SITUATIA EXISTENTA

In prezent, zona studiata, aflata in zona Sud-Estica a teritorului administrativ a Municipiului Timisoara, este reglementata prin P.U.Z. aprobat prin HCL 35/2002 "Plopi Sud", preluat de P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017, zona se incadreaza la zona unitati industriale, depozite/servicii.

Terenul - C.F. nr. 455430 este delimitat astfel:

NORD - Terenuri arabile;
EST - Drum de exploatare DE1518/1/1; canal de desecarea HCn1512, terenuri arabile;
SUD - Terenuri arabile si terenuri Curti Constructii;
NORD-VEST - Centura Timisoara Sud , terenul studiat avand C.F. nr. 455428

Terenul - C.F. nr. 455428 este delimitat astfel:

NORD - Terenuri arabile;
EST - Centura Timisoara Sud , terenul studiat avand C.F. nr. 455430;
SUD - Terenuri arabile;
VEST - Drum de exploatare DE1518/2; terenuri arabile.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitatea de functiuni predominant industriale;
- servicii;

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu avand categoria de folosinta arabil intravilan, preponderent zone de servicii, industrie si locuire.

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

In prezent terenurile studiate in cadrul PUZ-ului au acces pe cate o latura de pe drumuri de exploatare. Terenul avand C.F. nr. 455428 are acces de pe latura Vestica din drumul de exploatare 1518/2, str. Petre Bejan, – drum care are conexiune cu Calea Buziaşului, peste calea ferata existand o trecere la nivel, iar terenul avand C.F. nr. 455430 are acces de pe latura Sud-Estca din drumul de exploatare 1518/1/1.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **zone mixte de alimentatie publica, comert, servicii si depozitare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Se propune reglementarea celor doua parcele deja, in vederea construirii de **zone mixte de alimentatie publica, comert, servicii si depozitare**. Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- largirea strazii DE 1518/2, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m;
- largirea strazii DE 1518/1/1, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m;
- se propune o bretea colectoare, care sa fie paralela cu centura Timisoara-Sud, care sa faca legatura intre Calea Buziasului si zona de locuinte din partea Nordica si Drmul Boilor, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m.

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "*Reglementări urbanistice*".

Amplasarea construcțiilor pe parcelă:

UTR 1:

- Aliniament front stradal: ternul studiat este atipic, avand un front principal si unul secundar, aceasta situatie a rezultat datorita faptului ca terenul va avea acces de pe 2 strazi. Zonele de implantare sunt generate de zonele de protectie ale retelor care traverseaza ternul:

In partea Vestica la frontul principal retragerea va varia intre 47.80 m si 61.65m.

- In partea Estica la frontul secundar se propune retragere de 5m.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: 3m pentru cladirile P+1E, minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este inaltimea maxima la cornisa fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai putin de 3m.

UTR 2:

- Retragera fata de aliniament va fi de 15 m.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: 3m pentru cladirile P+1E, minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este inaltimea maxima la cornisa fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai putin de 3m.
- Amplasarea fata de limita posterioara: 22.00 m

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime maxim P+2E, avand H_{max} 12,00 m.
(vezi planșa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare (POT) a terenului propus este de 40% .

Coefficientul maxim de utilizare (CUT) a terenului propus este 1,2.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 20% zona verde, amenajata in aliniament sau in spatiul liber din interiorul fiecarei parcele.

Posibilitati de mobilare

Dupa trasarea strazilor propuse, terenurile studiate nu vor fi dezmembrate, aici se va crea infrastructura pentru tiruri cu spatii pentru masa si odihna si spatii pentru sport, alimentatie publica si sali polivalente penteu avenimente, cu regim de inaltime P+2E.

Echipare edilitara

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati, prin extinderea retelelor. O analiza privind a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi facuta pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, in baza informatiilor ce vor fi puse la dispozitie de furnizori in procesul de avizare.

Intocmit:

Arh. **Craciun Novella**

Coordonator proiect:

Arh. urb. **Filip Eugen**