

## MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect	: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
Amplasament	: Timișoara, nr. CF 453181 si 453182, jud. Timiș
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: ȚEPEȘ BEATRICE
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

Se solicita de beneficiar realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona servicii productie si depozitare**.

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

Din punct de vedere juridic terenurile identificate prin CF 453181 (2797mp) si CF 453182 (5594mp), au ca proprietar pe Tepes Beatrice.

Terenurile se afla in extravilanul mun. Timisoara.

Zona studiata care face obiectul acestei documentatii, nu se afla in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Parcelele sunt situate in zona II de referinta – Aerodrom Cioaca, afectate de canal. Terenul se afla in vestul municipiului Timisoara, avand acces de pe str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

Zona studiata se delimiteaza in partea de nord cu str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A, la est cu parcelele nr. Top. A 869/3, la sud canal existent HCN 863; la vest parcela nr. top. A 869/1.

Accesul pe terenurile beneficiarului Tepes Beatrice se face de pe str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 – terenuri situate in extravilan, zona cu caracter nedefinit.

Pe parcele se va realiza o **zona cu servicii productie si depozitare**

Suprafata totala a parcelelor este de 8391 mp. Dupa ce se cedeaza spre domeniul public 1108 mp in vederea realizarii drumului de acces, se propun 4 parcele cu functiunea de servicii productie si depozitare. Parcelele vor fi accesate din noul drum realizat. Accesul spre noul drum propus se face din spre str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

Pe suprafata cedata se va realiza un drum public, cu profil stradal de 6 m si sens dublu de circulatie. In etapa a II-a, cand si vecinul cu nr. top. A 869/1/1 va reglementa parcela, acesta va ceda un profil de 6.00m de-a lungul parcelei, rezultand un profil stradal final de 12.00 m, cu sens dublu auto, trotuare pietonale si spatii verzi.

Zona de implantare pentru suprafata ramasa in urma cedarii va respecta retragerile din plansa A.04 Rglementari Urbanistice fata de noile limite ale proprietatilor: vest – 5.00 m; sud – 12.00 m si est – 6.00 m. La nord se respecta aliniamentul propus constructiilor principale.

Regimul de inaltime a cladirilor propuse este de P+2E partial. Partea constructiei cu regim de inaltime P+2E nu va depasi mai mult de 25% din intreaga suprafata construita.

In cadrul fiecarei parcele se vor realiza parcaje pe sol, trotuare si zone de spatii verzi. Parcelele 1, 2 si 3 vor avea cate 7 locuri de parcare, iar parcela nr.4 va avea 6 locuri pentru parcare auto.

Se va prevedea o zona verde in suprafata totala de min. 2098 mp, reprezentand 25% din zona studiata.

Imprejmuirea va fi transparenta la strada , transparenta/semi-opaca sau opaca catre vecini, cu o inaltime maxima de 3m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara afectarea spatiului public.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

Teren Studiat (CF 453181+ CF 453182)		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren agricol		8391	100.00	8391	100.00
Servicii productie si depozitare	Constructii	0	0.00	4370	52.08
	Spatii verzi	0	0.00	2098	25.00
	Alei auto si carosabile, parcari in incinta	0	0.00	815	9.71
Zona cedata in vederea realizarii drumurilor de acces	Drum, trotuare, spatii verzi	0	0.00	1108	13.21

*\*Se va prevedea o zona verde in suprafata totala de 2098 mp reprezentand 25% din suprafata parcelei initiale.*

Regim maxim de inaltime: P+2E partial\*

H. max. 15.00 m  
 pentru obiecte tip totem se accepta H. max 25.00 m

P.O.T. max. 60.00 %

C.U.T. max. 1.2

\* Suprafata construita in regim de inaltime P+2E nu va depasi 25% din totalul suprafetei construite propuse.

Intocmit: arh. Craculeac Mircea

