

MEMORIU DE PREZENTARE NON TEHNIC

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA, ANEXA SI PLATFORMA DEPOZITARE**
Extravilan Timișoara, zona Freidorf, Strada Ovidiu Cotrus
C.F. 407895 nr. cad. 407895,
S teren=3000 m²

Beneficiari: **IRINOIU CRISTINEL, si sotia IRINOIU GABRIELA**

Proiectant general: **S.C. TERNAR SRL.**
Arh. SIMON Gabriel

Data elaborării: **Octombrie 2024**

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA, ANEXA SI PLATFORMA DEPOZITARE extravilan Timișoara, zona Freidorf, Strada Ovidiu Cotrus C.F. 407895 nr. cad. 407895, S teren=3000 m².

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest, în zona Freidorf, la sud de Gara Timisoara Vest, cu fronty la strada Ovidiu Cotrus a unui P.U.Z. pentru o zonă de depozitare materiale nepericuloase si nepoluante, cu parcajele aferente pe o suprafața de **3.000** m² teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de strada Ovidiu Cotrus, la sud de un drum de exploatare, la vest de parcelele 434410 si 427164 , iar la est de parcela 445475.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în extravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei de servicii producție și depozitare.
- este traversat de o linie electrica aeriana de medie tensiune.

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de depozitare și logistică dispuse pe un plan parcelar de tip urban.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 1118 din 20_04_2022 beneficiari IRINOIU CRISTINEL si sotia IRINOIU GABRIELA și Certificatul de Urbanism nr. CU2025-000575 din 14_03_2025 .

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023 – teren situat în extravilan – EL Zona depozitare si logistica; în acest sens s-a întocmit documentația necesara în vederea obținerii avizului de oportunitate.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, cu acces din Strada Ovidiu Cotrus.

Amplasamentul, face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă spații de depozitare și platforme logistice. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

Amplasamentul studiat este localizat în în sud-vestul municipiului Timișoara, amplasat la sud de Strada Ovidiu Cotruș.

Terenul se află în extravilan și este bordat de parcele curți construcții cu funcțiunea de zone de servicii și depozitare din lotizări aprobate cu H.C.L..

Terenul este bordat pe partea sud-est de drum de exploatare, la nord-est si sud-vest de teren curți construcții, iar la nord-vest de Strada Ovidiu Cotruș.

La nord de terenul studiat se află zone de servicii în vecinătatea imediată și zone rezidențiale din intravilanul localității la o distanță de 190m.

În zona obiectivului propus pe o rază de 1000m există unități de activități comerciale, mică producție și depozitare de materiale nepoluante si nepericuloase. Societatile care functioneaza pe o raza de 1000m fata de arealul studiat nu produc poluare si nu reprezinta un risc al sanatatii populatiei.

Vecinătăți cu distanțe :

Nord-vest – Strada Ovidiu Cotruș (limita nordică), societăți comerciale cu activitatea de servicii și depozitare la 22m (INGREDIA, AQUA FLOW SRL, SPĂLĂTORIE AUTO, locuințe la 190m, gara Timișoara Est la 600m.

sud-vest – teren curți construcții din PUZ servicii și depozitare aprobat cu HCL78/2012 (limita vestică), societăți comerciale cu activitatea de servicii și depozitare, nu există locuințe pe o rază de 1500m .

nord-est – teren curți construcții din PUZ servicii și depozitare aprobat cu HCL306/2017 (limita estică) , societăți comerciale cu activitatea de servicii și depozitare (Alexa service S.R.L. la 130m, ATT SE EUROPE, ESTEEL), locuințe la 406m.

sud-est – drum de exploatare DE1294 (limita sudică), Puz servicii și depozitare aprobat cu HCL19/2009. Nu există locuințe pe o rază de 1500m

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

În vecinătatea amplasamentului nu sunt zone de protecție sanitară.

Cea mai apropiată Locuință existentă se află la 190m de perimetrul amplasamentului in partea nordică.

Terenul este salubru și este traversat de rețele electrice LEA20KV.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Suprafața terenului este de 3000 m2.

Accesul rutier la amplasament este asigurat din Strada Ovidiu Cotruș, respectiv DE1294 și din drumurile de exploatare ce bordeaza zona studiată si fac legatura directa cu strazile din intravilan.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

C.F. 407895 nr. cad. 407895 $S_{\text{teren}}=3000$ proprietar IRINOIU CRISTINEL, si sotia IRINOIU GABRIELA

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- terenuri cu destinația de curți constructii, aflate în proprietate privată
- drum de exploatare (strada propusa prin PUZ-uri aprobate) la sud
- Strada Ovidiu Cotrus la nord.

Pr. nr. 235/2022 – PUZ “CONSTRUIRE HALA, ANEXA SI PLATFORMA DEPOZITARE” - extravilan Timișoara, zona Freidorf

C.F. 407895 nr. cad. 407895, $S_{\text{teren}}=3.000m^2$
 Beneficiari S.C. IRINOIU CRISTINEL, si sotia IRINOIU GABRIELA

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G. Timișoara.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare:

Strada Ovidiu Cotruș se va lărgi conform propunerilor deja avizate în PUZ-uri aprobate

Drumul de exploatare ce constituie limita sudică a terenului va deveni stradă cu un profil de 12m în corelare cu propunerile avizate în PUZ-uri aprobate.

Pentru asigurarea accesului rutier la amplasamentul studiat se propune execuția lucrărilor în 2 etape și anume:

- I. ETAPA I, racordarea accesului la strada Ovidiu Cotruș cu partea carosabilă de 7,00 m;
- II. ETAPA II, racordarea accesului la strada Ovidiu Cotruș cu partea carosabilă de 14,00m și amenajarea unui acces din drum de exploatare DE 1294 (prelungirea străzii Anton Bacalbașa)

- Dezafectarea accesului existent și execuția săpăturilor;
- Execuția rigolei carosabile pentru asigurarea scurgerii apelor;
- Execuția structurii rutiere conform detaliu structură rutieră;
- Execuția acostamentelor;
- Montarea indicatoarelor rutiere;

În incinta studiată, s-au propus un număr de 7 locuri de parcare pentru autoturisme. Pentru calculul numărului de locuri de parcare s-a avut în vedere o suprafață de 550 m² alocată pentru zonă industrială, depozitare și servicii.

Locurile de parcare vor fi amenajate la 90° cu lățimea de 2,50 m și lungimea de 5,00 m.

Pentru parcare bicicletelor, se propune amenajarea unui spațiu acoperit de cca. 10,5 m², conform plan de situație.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **Depozitare, birouri, parcaje**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim P+2E**
- **P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. Maxim = 1.20,**
- **H max. cornișă 12m;**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și TIR (aprovizionare).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime față de limitele parcelelor conform planului de Reglementări Urbanistice, planșă U02.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Zona studiată este detaliată din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse în propunerile avizate în Plan Urbanistic General Timișoara. Având în vedere că parcela studiată se află între două terenuri cu destinația de zonă de servicii și depozitare (stabilite prin PUZ-uri aprobate), funcțiunea propusă se integrează armonios cu funcțiunile existente din zonă.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Sef proiect,
Arh. SIMON Gabriel

Întocmit
Arh. SIMON Gabriel