

MEMORIU

P.U.Z.-Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren

Amplasament: Județul Timis, mun. Timisoara,

str.C-tin Silvestri, nr.15,

CF nr. 429786, nr. cad . 429786

Faza: Etapa 1 de informare a populatiei

Beneficiar: DIGITALGATE AMG S.A.

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: **Construire hală de producție circuite imprimate
și împrejmuire teren**

Amplasament: **Județul Timis, mun. Timisoara,
str. Constantin Silvestri, nr. 15,
CF nr. 429786, nr. cad . 429786**

Beneficiar: **DIGITALGATE AMG S.A.**
Proiectant: **S.C. DID STUDIO S.R.L.**
Proiect nr.: **12/2024**

MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării: **Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren**

Amplasament: **Județul Timis, mun. Timisoara, str. Constantin Silvestri, nr. 15 nr. cad .429786**

Beneficiar: **DIGITALGATE AMG S.A.**

Proiectant: **S.C. DID STUDIO S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program: Obiectivul prezentei lucrări îl constituie întocmirea unui P.U.Z. cu scopul construirii unei hale de producție circuite imprimate pentru un teren situat în Municipiul Timisoara, CF 429786, zona Freidorf. Terenul studiat în prezenta documentație are suprafața de 8800 mp.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Destinația conform certificatului de urbanism nr.1531/19.06.2024 (conform Planului Urbanistic General Timișoara) este de teren situat în intravilan, în Zona de Urbanizare UTR UEi- Zonă de activități economice cu caracter industrial. Terenul se afla în proximitatea Canalului Bega și e afectat de zona protejată în baza normelor sanitare (stație de epurare) și de propunerea privind modernizări de trasee/ deschideri de străzi.
- Conform PUG , Caracterul zonei este de „Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate – greenfield. Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și incintele industriale propriu-zise. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului industrial.
- UEi - Zonă de activități economice cu caracter industrial
- Utilizări admise:
- Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial -administrative, de depozitare, comerciale etc.; incubatoare de afaceri

pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial; formare profesională; poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

- Înălțimea maximă admisă:

La cornișă Înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S)+P+4+R$.

- Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim - 60%

- Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

C.U.T.maxim = 1,4.

- Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se distinge ca un areal aflat în continua dezvoltare. Prin P.U.G și prin documentațiile urbanistice aprobate în zona studiată, aceasta are un caracter pronunțat industrial, la SV de str.Constantin Silvestri și de locuire la NE.

Dezvoltarea industrială în continua creștere în această zonă și apropierea de Zona Industrială Freidorf determină ca terenul studiat să dețină o poziție favorabilă construcției de fabrici și hale de producție.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. se află în zona de sud-vest a Municipiului Timișoara, lângă Raul Bega.

Suprafața teren: 8800 mp.

Categoria de folosință a terenului este: arabil.

2.3. Disfuncționalități și priorități

Principalele disfuncționalități:

- drumuri subdimensionate, nemodernizate
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa unui regulament pe terenul studiat care să reglementeze modul de construire

Priorități:

- modernizarea infrastructurii stradale și a circulațiilor pietonale
- organizarea corespunzătoare a spațiilor verzi
- stabilirea unui regulament de urbanism pentru construirea de spații de producție
- propunerea unor noi accese
- stabilirea aliniamentelor

2.4. Circulația

Accesul pe terenul beneficiarilor se face în prezent de pe strada Constantin Silvestri, cu 2 benzi, asfaltată și care se oprește în dreptul Raului Bega. În partea de sud-est a terenului există un drum de pământ cu lățimea de 4 m și propusă spre prelungire până la strada Paul Morand.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul este liber de orice construcții.

Terenul ce face obiectul documentației este proprietatea privată a DIGITALGATE AMG S.A. conform extrasului de carte funciara.

Terenul studiat se învecinează cu:

- Nord-vest- nr.cad. 451413, teren liber în proximitatea canalului Bega
- Nord-est – Str.Constantin Silvestri-asfaltată,nr.cad. 428429
- Sud-est – Str.Constantin Silvestri-drum de pământ,nr.cad. 428429
- Sud-vest -Parcela privată- teren arabil – nr.cad.434513

2.6. Echiparea edilitară

Parcela studiată nu este echipată edilitar, însă în imediată vecinătate se regăsesc rețele electrice și rețele de canalizare și apă.

Dotarea zonei cu utilități:

- Alimentarea cu apă – cea mai apropiată rețea se află pe str. Constantin Silvestri
- Canalizarea – cea mai apropiată rețea se află pe str. Constantin Silvestri
- Electricitate – cea mai apropiată rețea se află pe str. Constantin Silvestri
- Telecomunicații – cea mai apropiată rețea se află pe str. Constantin Silvestri

2.7. Opțiuni ale populației

Pe parcursul elaborării propunerilor se va consulta publicul asupra evoluției acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații.

Activitatea de informare și consultare a publicului se face și va face cu respectarea și în conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Modernizarea circulației

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023, la NV terenului este propusă o nouă arteră de circulație paralelă cu Bega, însă prin PUG nu s-a definit un profil pentru aceasta. Prin PUZ aprobat prin HCL 168/2024 s-a propus un profil de 15m pentru această arteră, ce leagă Splaiul Sofocle (CF 427976) de str. Rudolf Otto de pe platforma industrială Freidorf.

Conform PUD Parc Industrial Freidorf aprobat prin HCL150/2007 este propusă o dezvoltare a infrastructurii rutiere în zona studiată prin lărgirea strazii Constantin Silvestri de

la SE-ul terenului studiat pana la strada Paul Morand, la un profil cu latimea de 12 m, strada ce face legatura cu platforma industrială Freidorf. In apropiere de aceasta se află si Varianta de Ocolire Timișoara Sud.

Pentru ca terenurile din zona să poata fi folosit la capacitatea lor maxima, se propune realizarea unui drum cu un profil de 12 m in partea de SV a acestuia.

Dupa elaborarea PUZ-ului se vor ceda domeniului public terenurile aferente drumurilor publice.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Fiind un teren liber de constructii, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

Zona studiata prezinta un relief plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

Se propune prin PUZ crearea unei zone verzi cu caracter public nelimitat, in partea estica a terenului, ca zona tampon intre zona industrială si zona de locuinte.

3.3 Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe terenul ce a initiat elaborarea P.U.Z. se propune construirea unei hale industriale pentru productia de circuite imprimate.

Avand in vedere proximitatea cu zona de locuinte din partea de est, se va crea spre aceasta o zona verde distincta ca UTR Va-spatii verzi cu caracter public nelimitat in proportie de 5,12% din suprafata totala a terenului.

Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul PUZ s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impun constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regimul de inaltime si de construire autorizat in zona si cel propus prin PUG. Se propune astfel:

- minim 5 m retragere fata de aliniament str. Constantin Silvestri situata la SE
- minim 5 m retragere fata de aliniament str.propusa la SV
- minim 8 m retragere posterioara fata de latura de NV
- minim 12 m retragere fata de latura de NE.

- un regim de inaltime S+P+1E,inaltime maxima de 18 m.

Pentru cladirile amplasate pe aceeasi parcela: Distanța minimă dintre acestea va fi de doua treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.Suprafața terenului studiat va fi zonificata astfel:

- zona alocată construcțiilor
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor supraterane;
- zona verde

BILANT TERITORIAL EXISTENT	Suprafata
Aria construita	0.00 mp (0.00%)
Suprafata spatii verzi	8800.00 mp (100.00%)
POT	0.00%
CUT	0.00
SUPRAFATA TEREN	8800.00mp

BILANT TERITORIAL TOTAL	Suprafata
ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL din care min 25% spatii libere si plantate	6468.35 mp (73.50%)
ZONA VERDE distincta- 5% din suprafata totala	440 mp (5 %)
SUPRAFATA CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU DRUMURI SI SPATII VERZI	1891.65 mp (21.49%)
SUPRAFATA TOTALA SPATII VERZI	2057.09 (23.37%)
SUPRAFATA TOTALA TEREN	8800.00mp

BILANT TERITORIAL parcela Ei ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	Suprafata
SUPRAFATA PARCELA	6468.35 mp
SPATII VERDE AMENAJATE-min 25%	1617.09 mp (25 %)
SUPRAFATA CONSTRUIBILA -maxim	3881.01 mp (60%)
SUPRAFATA DRUMURI, ALEI, PARCAJE	970.25 (15%)
POTmaxim	60%
CUTmaxim	1.20
H maxim	18 m
Regim inaltime maxim	S+P+1

Regimul de inaltime al constructiilor propuse va fi de:

- S+P+1E, inaltime maxima de 18 m.

- Asadar, conform planșelor anexate, procentul de ocupare a terenului este de maxim 60.00% si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) este de maxim 1.20.

3.4 Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.

- Alimentarea cu apă – Se va realiza racord la rețeaua existenta pe str. Constantin Silvestri.
- Canalizarea – Se va realiza racord la rețeaua existenta pe str. Constantin Silvestri.
- Electricitate – Se va realiza racord la rețeaua existenta pe str. Constantin Silvestri.
- Telecomunicații – Se va realiza racord la rețeaua existenta pe str. Constantin Silvestri.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații se vor realiza subteran.

Extinderea rețelilor de utilitati pana la amplasamentul studiat vor fi efectuate pe cheltuiala beneficiarului.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.

3.5 Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publica din prezentul proiect:

- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- extinderea tramei de circulatie rutiera

În vederea realizarii circulatiei rutiere si a spatiilor verzi, se va ceda teren către domeniul public.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Solutia urbanistica propusa sustine dezvoltarea zonei industriale Freidorf, continuarea conexiunilor rutiere existente in alte planuri de urbanism si se integreaza in zona prin functiunea propusa.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare și rutiere;