
PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007
Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului:

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT,
obtinut cu HCL nr. 322/2007
CALEA ARADULUI DN 69 KM 6+500, dreapta, TIMISOARA**

Beneficiar:	BRAURON CONSTRUCT SRL Oras Voluntari, b-dul Pipera nr. 141, vila 37, camera 3
Amplasament:	Timisoara, Calea Aradului DN 69 KM6+500, dreapta
Proiectant:	SC MELVIN SRL Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 19A, birou 9, Timisoara
Proiectant de specialitate:	Arh. Loredana Pescaru
Proiect nr.	U376/2017
Faza de proiectare:	AVIZ DE OPORTUNITATE Timisoara, Octombrie 2017

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

- 1.FOAIIE DE CAPĂT
- 2.BORDEROU
- 3.MEMORIU DE PREZENTARE
- 4.EXTRAS CF

B. PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN LOCALITATE PL. NR. U376.01
2. SITUATIA EXISTENTA.....PL. NR. U376.02
3. PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICAPL. NR. U376.03
4. SCHITE SI VOLUMETRIIPL. NR. U376.04

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII: MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/03.08.2007

BENEFICIAR:	BRAURON CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT:	Timisoara, Calea Aradului DN 69 KM6+500, dreapta
NUMAR PROIECT:	U 376 / 2017
FAZA DE PROIECTARE:	AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA ELABORARII:	Octombrie 2017

1.2. Obiectul lucrării:

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru: spatii de depozitare, birouri, comert, servicii, in cadrul unui complex al carui beneficiar este BRAURON CONSTRUCT SRL, pe terenul situat in extravilanul municipiului Timisoara, pe Calea Aradului DN 69, km6+500, dreapta.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului
- Utilizarea functionala a terenului tinand cont de planurile urbanistice aprobate in zona
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

Prevederi ale progamului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin Planul Urbanistic General, aflat la Etapa 3 - Revizia 3 este propusa zona de activitati economice cu caracter industrial.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara
- Ridicare topografica a zonei studiate
- PUZ "Spatii de depozitare, servicii si comert", Calea Aradului DN 69 km 6+500, Timisoara, aprobat cu HCL 322/03.08.2007
- PUZ Director Timisoara Nord
- PUZ "Spatii comerciale si de depozitare", Calea Aradului DN 69 km 7, Timisoara, aprobat cu HCL nr. 191/21.12.2004
- PUZ "Zona servicii si depozitare", Calea Aradului DN 69 km 7+200, Timisoara, aprobat cu HCL nr. 115/28.03.2006
- PUZ "Spatii de depozitare si productie", Calea Aradului, extravilan, Timisoara, aprobat cu HCL nr. 356/25.07.2006

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evoluția zonei

Centura ocolitoare a Timisoarei este o sursa de comunicare si dezvoltare a activitatilor economice si industriale. Ea traverseaza comunele din primul inel, facilitand legatura directa dintre acestea fara tranzitarea orasului.

Parcele studiate in cadrul PUZ se situeaza in zona nord a municipiului Timisoara, in extravilan, si apartin conform PUG Timisoara in zona pentru urbanizare pentru activitati economice si de depozitare .

Pentru zona adiacenta Căii Aradului s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism. Caracterul zonei este de industrie, depozitare și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

În același timp a ramas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Proiecte cu functiuni industriale, depozitate, productie si servicii au aparut in vecinatatea căilor majore de circulatie din zona – Calea Aradului – DN69 si Centura. Deocamdată singurul nucleu generat este in zona de intersecție a celor doua artere mentionate, restul investitiilor fiind dispartate.

Potențial de dezvoltare

Existența infrastructurii rutiere, mai ales proximitatea intersecției DN69/ Centura și a rețelelor electrice reprezintă impulsul necesar dezvoltării zonei din punct de vedere urbanistic.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL**2.2. Incadrarea in localitate****Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat este situat in zona nord a municipiului Timisoara, in extravilan, in vecinatatea centurii Timisoara (DNCT).

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La sud : Centura Municipiului Timisoara
- La vest : Calea Aradului - DN 69
- La nord : terenuri arabile neurbanizate
- La est : De 241 si De 272

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.

- Poziția față de limita intravilanului municipiului, zona ce face obiectul studiului este favorizată. Terenul se afla la intersectia dintre drumul national DN 69 si Centura ocolitoare a municipiului Timisoara. Pe partea dreapta a drumului national zona este nereglementata urbanistic, neexistand zone construite și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Aradului - DN69, proiectele de propunere a drumurilor colectoare de o parte și de alta, Centura Timisoara și legatura proiectată cu autostrada– toate acestea constituie factori ce vor facilita traficul în zonă.
- La nivel edilitar zona nu este echipată. Soluția de rezolvare a acestei disfuncționalități poate fi realizarea de proiecte finanțate prin inițiativa comună a Municipiului Timișoara și a dezvoltatorilor riverani.
- Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter industrial, depozitare și servicii.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat –moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara +20....+28 °C (iulie-august)
- media lunara minima -1.... -2 °C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRLPrecipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie mutianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Vantul :

- directii predominante : N - S 16%
- E - V 13%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Terenul este relativ plan orizontal si este in prezent ocupat de constructii cu caracter industrial. Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Seismic, în conformitate cu normativul P100/92, terenul este amplasat in zona seismică „D”, având $T_c = 1,0$ sec și $K_s = 0,16$ (grad VII MSK).

2.3. Valorificarea cadrului natural

Geografic terenul este situat in Campia de Vest.

Terenul este relativ plat, stabilitatea generala a terenului fiind asigurata.

Regimul eolian este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45°nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Riscuri naturale :

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, este de VII MSK, conform anexa 3 din legea 575-2001.

b) Inundații

În zona studiată nu există riscuri de inundații.

c) Alunecari de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren.

2.4. Circulatia**Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Obiectivul este amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, în zona arterelor majore Calea Aradului (DN69) și Centura Timișoara.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați accesul dificil la parcele și existența doar în stadiul de proiect a legăturii cu autostrada și sectorul de Centura la vest de DN 69.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Capacitati de transport, greutate în fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulatii precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Obiectivul este amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, în zona arterelor majore Calea Aradului (DN69) și Centura Timișoara – varianta proiectată

Terenul are front la arterele majore, dar accese nerealizate. Momentan accesul se realizează de pe DE 241 si De 272, racordate la drumul comunal DC Timisoara-Covaci.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este nu este inca reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Terenul este inscris in extrasele de carte funciara nr: 409739, 409740, 409743, 409746, 409748, 409774, 409779, 409783, 409824, 409848, 409850, 409851, 409852, 409853 si 409854 si se constituie din loturile cu urmatoarele numere top:

- **CF 409739** Avand nr. Cad: **A282/1/d** in suprafata de 22925 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409740** Avand nr. Cad: A274/1/3 in suprafata de 41000 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409743** Avand nr. Cad:

A282/1/c in suprafata de 22925 mp Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409746** Avand nr. Cad: A274/1/7 in suprafata de 17500 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409748** Avand nr. Cad: Cc274/1/1 in suprafata de 71700 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii.

- **CF 409774** Avand nr. Cad: A274/1/5 in suprafata de 18700 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409779** Avand nr. Cad: A274/1/4 in suprafata de 41600 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409783** Avand nr. Cad: A282/1/a in suprafata de 22925 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409824** Avand nr. Cad: Cc274/1/2 in suprafata de 56400 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii.

- **CF 409848** Avand nr. Cad: A282/1/b in suprafata de 22925 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409850** Avand nr. Cad: A274/1/6 in suprafata de 17000 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409851** Avand nr. Cad: A260/1/1/1 in suprafata de 400 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

- **CF 409852** Avand nr. Cad: A260/1/2/1 in suprafata de 6100 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

- **CF 409853** Avand nr. Cad: A265/1/1/1/1 in suprafata de 25000 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409853** Avand nr. Cad: A265/1/1/1/1 in suprafata de 25000 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409854** Avand nr. Cad: F261/1/1/1 in suprafata de 8400 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - faneata.

Suprafata totala a terenului proprietate SC BRAURON CONSTRUCT SRL este de 395 500 mp. Exista instituita interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire in favoarea ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Relaționări între funcțiuni

Proiecte cu functiuni industriale, depozitate si servicii au aparut in vecinatatea căilor majore de circulatie din zona – Calea Aradului – DN69 si Centura. Deocamdată singurul nucleu generat este in zona de intersecție a celor doua artere mentionate pe partea stanga.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

In vecinătatea DE197 exista construita statia de transformare ATON.

Cu front la Calea Aradului DN 69 există unitati industriale:

- unități productive precum: fabrica Mahle, fabrica Argomm
- servicii: stație de distribuție carburanți

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter agricol.

La sud de zona studiata, pana la traseul proiectat al Centurii Timisoara terenul este liber de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate de-a lungul Căii Aradului. Zona de unitati industriale aflata in curs de dezvoltare in zona de intersectie DN69 – Calea Aradului / Centura este slab asigurată cu servicii. Aceste functiuni sunt propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat precum și zonele adiacente nu dețin spații verzi amenajate, fiind în prezent teren cu majoritar cu caracter agricol.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzidini totalul suprafeței ce va prezenta si o perdea de protectie la arterele principale de circulatie.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul

Funcțiunea ocupata de zona studiata:

Terenul in suprafata de 259000mp este teren arabil extravilan,
teren in suprafata de 128100 mp este teren curti constructii extravilan,
teren in suprafata de 8400 mp este teren faneata in extravilan.

Principalele disfunctionalitati:

- lipsa partiala a utilitatilor in zona,
- lipsa dotarilor in zona,
- drumurile cu caracter agricol ce deservesc zona nu au latimi adecvate noii functionalitati, fiind necesare largiri ale acestora in vederea asigurarii profilului stradal final,
- lipsa acces din sens giratoriu existent.

2.6. Echipare edilitaraAlimentare cu apa si canalizare menajera

In prezent in zona nu exista retea de alimentare cu apa potabila.

Canalizare menajera

In prezent in zona nu exista canalizare centralizata precum si canalizare pluviala.

Gaze naturale

In prezent in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica si telefonie

In prezent in zona nu exista retea de alimentare cu energie electrica.

Pentru realizarea retelelor de echipare tehnico-edilitara sunt necesare studii de specialitate.

2.7. Probleme de mediuRelatia cadru natural - cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007

Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt depozitare, servicii comert si birouri. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei privind investitia se va realizeaza conform legislatiei in vigoare, prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul studiat este proprietate privata. In urma analizei privind oportunitatea unei investitii , proprietarul terenului intentioneaza realizarea pe teren a unui complex imobiliar compus din spatii de depozitare, servicii si comert.

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, terenul poate fi reconvertit care sa raspunda actualelor cerinte ale municipiului Timisoara, care este din punct de vedere economic al doilea pol de crestere ale Romaniei dupa Bucuresti.

Prin urmare, este necesara crearea unei zone urbane competitive menite sa creasca capacitatea polarizatoare, in perspectiva accentuarii integrarii in spatiul european.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal, ca etapa premergatoare realizarii complexului imobiliar.

3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Zona studiata este inclusa in extravilanul municipiului Timisoara, propus pentru introducerea in intravilan prin noul Plan Urbanistic Zonal. Zona studiata prevede prin Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara urbanizarea zonei pentru activitati economice: depozitare si logistica. In prezent zona PUZ este o zona industriala, incadrata in UTR 13 si amplasata limitrof unei zone industriale si de servicii precum si locuinte colective.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In prezent pe amplasament nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Se vor prevedea spatii verzi - minim 20% in cadrul ansamblului propus ca zona de protectie a cailor majore de circulatie.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL**3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul rutier in zona studiata se va realiza dintr-o bretea de circulatie paralela cu DN si cu Centura Municipiului Timisoara cu acces din sensul giratoriu existent.

Pentru dirijarea si reglementarea traficului in zona amplasamentului se vor executa marcaje rutiere si se vor planta indicatoare de circulatie, astfel incat sa se asigure prioritate pentru traficul major.

Proiectele stradale vor fi in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132/93.

Zona de protectie a drumului:

- 50m de la marginea imbracamintii asfaltice pentru centura,
- 50m de la marginea imbracamintii asfaltice pentru drumul national DN69.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop dezvoltarea urbana, economica si sociala a zonei, precum si eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate.

Se propun urmatoarele:

- Reconversia terenului agricol existent in zona pentru depozitare, comert, birouri si servicii;
- Rezolvarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii precum si a celorlalte utilitati;
- Crearea accese din sens giratoriu;
- Realizare spatiului verde cu suprafata de min 20% din intreaga suprafata pentru zona de protectie;
- Devierea canalelor Hcn 262, Hcn 275, Hcn 271, pastrand suprafata;
- Devierea drumului de exploatare De 272, pentru a se putea realiza acces optim din bretea ocolitoare propusa spre zona de dezvoltare.

Funcțiuni propuse pentru zona

- Spatii de depozitare,
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati productive nepoluante,
- activitati de mica productie si activitati complementare,
- servicii de tip industrial si cvasiindustrial,
- sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi, interprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productie de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale, etc.
- comert,
- comert en-gros,
- productie industrială si activitati complementare-administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc - direct legate de functia de baza,
- alimentatie publica,
- sedii de companii, organizatii, institutii
- birouri

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

- incubatoare de afaceri,
- poli tehnologici de cercetare si dezvoltare,
- spatii de cazare,
- spatii pentru conferinte
- spatii pentru expozitii,
- formare profesionala,
- parcaje la sol, subterane si supraterane,
- unitati de distributie carburanti,
- spatii de intretinere auto,
- activitati de transport,
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale,
- piateta,
- spatii verzi,
- constructii pentru echiparea tehnico - edilitara,
- cai de acces carosabile.

Utilizari permise cu conditii:

- 1- Sunt admise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei, functiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educationale, cu conditia amplasarii in perimetre delimitate si reglementate ca zone de servire special instituite.
- 2- infrastructura tehnico-edilitara conditionat de amplasarea in subteran a acestora sau in afara spatiului public.
- 3- garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu conditia a accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatii redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Utilizari interzise:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- locuire.

Interdictii definitive (permanente) de construire:

- in zona culoarelor de protectie a retelelor electrice sau in zona de protectie a posturilor de transformare
- in zona de protectie a statiilor de reglare - masurare
- pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie interioare (strazi principale sau secundare) stabilite in PUZ.

Bilant teritorial - utilizare functionala

Suprafata terenului in pprietatea BRAURON CONSTRUCT SRL propus pentru PUZ este de 395500mp.

Suprafata terenului studiat in cadrul PUZ este de 405215mp.

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007

 Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
 Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

	EXISTENT				PROPUS	
	CF nr.	Nr. Cad	suprafata	%	suprafata	%
			mp		mp	
Teren curti constructii	409748	CC274/1/1	71700	18,13%		
Teren curti constructii	409824	CC274/1/2	56400	14,26%		
Teren arabil	409740	A274/1/3	41000	10,37%		
Teren arabil	409779	A274/1/4	41600	10,52%		
Teren arabil	409774	A274/1/5	18700	4,73%		
Teren arabil	409850	A274/1/6	17000	4,30%		
Teren arabil	409746	A274/1/7	17500	4,42%		
Teren arabil	409783	A282/1/a	22925	5,80%		
Teren arabil	409848	A282/1/b	22925	5,80%		
Teren arabil	409743	A282/1/c	22925	5,80%		
Teren arabil	409739	A282/1/d	22925	5,80%		
Teren arabil	409851	A260/1/1/1	400	0,10%		
Teren arabil	409852	A260/1/2/1	6100	1,54%		
Teren arabil	409853	A265/1/1/1/1	25000	6,32%		
Teren faneata	409854	F261/1/1/1	8400	2,12%		
Total teren BRAURON CONSTRUCT SRL			395500	100,00%		
Hcn 262			1178			
Hcn 275			4878			
Hcn 271			1874			
De 272			1785			
Total			405215			
Zona depozitare					173540	43,88%
Zona depozitare / servicii / comert/ birouri					24350	6,16%
Zona verde					79100	20,00%
Bretea colectoare					14811	3,74%
Zona circulatii					55141	13,94%
Zona parcare					48558	12,28%
Canale desecare deviate					7930	
De 272 deviat					1785	
Total					405215	

Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 19A, birou 9, Tel/fax 0256 441102
300 175 Timisoara

PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007

Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Indici urbanistici

POT = 55%

CUT = 2

Regim maxim de inaltime propus = (1-3S) + P + 11E

H cornisa max=47m

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor aflate in imediata apropiere a zonei centrale si de necesitatea creeri unor astfel de zone trebuie asigurata atat infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona, in vedera generarii unor solutii armonioase, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii.

Intocmit,
arh. Loredana PESCARU