
MODIFICARE PUZ “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 general:	SC MELVIN SRL Calea Aradului nr. 23, ap.25, 300088 Timisoara
Specialist RUR:	Arh. Loredana Marilena PESCARU
Proiect nr.	U376/2017
Faza de proiectare:	PUZ - ETAPA 2 Timisoara, Decembrie 2020

MODIFICARE PUZ “SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT” obtinut cu HCL nr. 322/2007
Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

OPIS

A. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. Panou de informare
3. CUI Brauron Construct
4. CU nr. 1649/13.05.2019
5. Extras CF
6. FOAIE DE CAPĂT
7. OPIS
8. MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

- | | | | |
|---|--|-------|------------------|
| 1 | INCADRARE IN TERITORIU, | | PL. NR. U376.01 |
| 2 | RIDICARE TOPOGRAFICA,
scara 1:5000 | | |
| 3 | Plan cadastral scara 1:5000 | | |
| 4 | Studiu zona - trama majora | | PL. NR. U376.02 |
| 5 | PROPUNERE DE MOBILARE
URBANISTICA, scara 1:2000 | | .PL. NR. U376.03 |

NONTEHNIC

1. Incadrare in PUG
2. Situatia existenta
3. Incadrare - extras Google
4. Volumetrie

MODIFICARE PUZ “SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT” obtinut cu HCL nr. 322/2007
Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

MEMORIU SCURT DE PREZENTARE

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:	PUZ - ETAPA 1
DATA ELABORARII:	Martie 2021

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.

MODIFICARE PUZ “SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT” obtinut cu HCL nr. 322/2007

Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

1.3. Surse documentare:**Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

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 Director Timisoara Nord
- PUZ “Spatii de depozitare, servicii si comert”, Calea Aradului DN 69 km 6+500, Timisoara, aprobat cu HCL 322/03.08.2007
- 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
- PUZ “Dezvoltare zona hale productie nepoluanta, birouri cu servicii conexe si imprejmuri”, Calea Aradului DN 69, aprobat cu HCL nr. 26/26.10.2017
- Studiu - drum expres de legatura DN-A1

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.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

Drumul national DN69 situat la vest de parcela studiată este propus a fi completat de o parte si de alta de drumuri colectoare destinate deservirii parcelelor cu functiuni predominante industrie, depozitare si servicii. Intersectia Arad-Sinandrei urmeaza a fi transformata intr-o giratie.

MODIFICARE PUZ “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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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). Terenul are doua fronturi la artere majore. Momentan accesul se realizeaza de pe De 272.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La sud : Centura Municipiului Timisoara
- La vest : Calea Aradului - DN 69
- La nord : terenuri arabile neurbanizate / PUZ aprobat
- 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 studiata se conturează ca o zonă cu caracter industrial, depozitare și servicii, incadrat in PUG Timisoara ca zona UEi.

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.

MODIFICARE PUZ “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.

Terenul are front la arterele majore. Momentan accesul se realizează de pe DE 266/3 si De 272, racordate la drumul comunal DC Timisoara-Covaci.

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

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.

Functiunea 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,
- 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.
- inexistenta unor trasee pietonale

Echipare edilitara**Alimentare 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.

Canale de desecare-situatie existenta

In zona aflata in studiu exista canale de desecare, care traverseaza terenul in partea de nord si in partea de sud-est, aflate in proprietatea ANIF, si anume Hcn 262, Hcn 275, Hcn 271. Aceste canale se propun spre deviere spre laturile de nord si de est a zonei studiate. In acest sens se va realiza o documentatie.

MODIFICARE PUZ “SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT” obtinut cu HCL nr. 322/2007Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

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.

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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

CONDITII PROPUSE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 37 DIN 26.10.2017**POT max = 55%****CUT = 2.0****Regim de inaltime pentru servicii: 3S+P+11E, H max cornisa = 47m,****Regim de inaltime pentru depozitare: P+E, H max cornisa = 15m,**

MODIFICARE PUZ “SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT” obtinut cu HCL nr. 322/2007

Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

**Spatii verzi minim 20%,
Spatii verzi ca zona de protectie a DN si a Centurii Municipiului Timisoara,
Realizare de bretea colectoare,
Parcari: exclusiv pe terenul beneficiarului, de demisol, sub parcuri publice si in parcari
supraterane.**

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 si anexei Regulamentului General de Urbanism.

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;
- Creare de acces din sensul giratoriu;
- Realizarea unui bretele colectoare, paralel cu DN si CT,
- 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 breteaua ocolitoare propusa spre zona de dezvoltare.

Funcțiuni propuse pentru zona

- Spatii de depozitare,
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati productive nepoluante,

MODIFICARE PUZ "SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT" obtinut cu HCL nr. 322/2007

Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

- 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
- 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 deseurilor 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.

MODIFICARE PUZ "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. Pentru depozitare

P + 1E

H cornisa max=15m

2. Pentru Comert / servicii / expozitie / birouri

(1-3S) + P + 11E

H cornisa max=47m

Bilant teritorial - utilizare functionala

	EXISTENT		PROPOS				
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	H MAXIM CORNISA
							CORNISA
Total suprafata teren PUZ	395500	100,00%	395500	100,00%			
Zona de depozitare, industrie nepoluanta si servicii			287265	72,63%	55	2,00	depozitare si industrie nepoluanta: maxim 15m, dotari si servicii publice: maxim 47m
Zona verde			79100	20,00%	10	0,10	5m
Circulatii si zone verzi de aliniament			29135	7,37%			

MODIFICARE PUZ “SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT” obtinut cu HCL nr. 322/2007

Timisoara, Calea Aradului DN 69 km6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Obiective de utilitate publica

Conform plansei “Circulatia terenurilor” urmeaza a fi prevazute:

- Terenuri proprietate publică:

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de drumuri si trotuare.

- Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice:

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

- Obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor de acces prevazute in PUZ sa devina domeniu public

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU