



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE MAGAZIN MOBILA, SPATII DE DEPOZITARE,
ANEXE TEHNICE, TOTEM PUBLICITAR, PLATFORME BETONATE,
PARCAJE, AMENAJARE ACCESE, AMENAJARE SPATII VERZI,
IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER SI
BRANSAMENTE**

TIMISOARA, CALEA ARADULUI nr.56/A si 58, JUD. TIMIS



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE MAGAZIN MOBILA, SPATII DE DEPOZITARE, ANEXE TEHNICE, TOTEM PUBLICITAR, PLATFORME BETONATE, PARCAJE, AMENAJARE ACCESE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENTE
AMPLASAMENT:	TIMISOARA, CALEA ARADULUI nr.56/A si 58, JUD. TIMIS, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	24.428 mp
BENEFICIAR:	MOEMAX PROPERTIES S.R.L
PROIECTANT GENERAL:	SAPIENT CONSULTING S.R.L.
PROIECTANT URBANISM:	SUBCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2611.07.7
DATA:	29.07.2021



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

SAPIENT CONSULTING S.R.L.

PROIECTANT URBANISM:

SUBCONTROL S.R.L.

ING . Alina NEAGOE – coordonator proiect

ARH. Daniel TELLMAN – specialist RUR

ARH. Emilian COJOCARU – proiectant



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



BORDEROU

Piese scrise

1. SURSE DOCUMENTARE
2. DATE DESPRE ZONA
INCADRARE IN ZONA
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN
ACCESIBILITATE
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI
ECHIPARE EDILITARA
DISFUNCTIONALITATI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE
VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL
DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
4. CONCLUZII

Piese desenate

U.01 - PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	sc. 1:5000
U.02 – ÎNCADRARE ÎN PUG	sc. 1:1000
U.03 – SITUAȚIE EXISTENTĂ	sc. 1:1000
U.04 – REGLEMENTĂRI	sc. 1:1000
U.05 – REGLEMENTĂRI CVARTAL	sc. 1:3000
U.06 – MOBILARE	sc. 1:500



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost luate în calcul următoarele:

- Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.358/2005- "Modificare Plan Urbanistic Zonal Calea Aradului- Zona Sere II"
- Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.42/2004- "Plan Urbanistic Zonal Calea Aradului- Zona Sere II"
- HG nr. 525/1996, republicată
- Legea 350/2001 actualizată

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea în zona

Terenul se află pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în intravilanul localității, cu acces din Calea Aradului prin intermediul servitutiilor de trecere înscrise în CF nr. 429305 Timișoara și în CF438475 Timișoara și din strada Marginii.

Terenul are o suprafață totală de 24.428 mp.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la Nord-Vest - 79 m (Benzinărie)
- la Sud - 31 m (Grup Școlar)
- la Nord-Est - 0 metri (calcan comun Auchan)
- la Vest - 71.5 m (Universitate)

2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

- Conform PUG 2001 amplasamentul este extravilan, dar a fost reglementat și trecut în intravilan prin PUZ cu HCL nr.42/2004 (și apoi modificat de PUZ cu HCL nr.358/2005), iar în PUG în proces de avizare este reglementat ca zonă EC "Zonă de activități economice de tip comercial"

- Terenul studiat este accesibil din Calea Aradului prin intermediul servitutiilor de trecere înscrise în CF nr. 429305 Timișoara și în CF438475 Timișoara și din strada Marginii.

- Terenul se află în intravilanul localității. În zona de interes au fost elaborate: PUZ aprobat prin HCL nr. 358/2005 "Modificare Plan Urbanistic Zonal Calea Aradului- Zona Sere II" și PUZ aprobat prin HCL nr. 42/2004 "Calea Aradului Zona Sere II" cu destinația: "Zona de instituii publice, servicii de interes general și comerț".

- Amplasamentul propus spre dezvoltare prin prezentul PUZ, este lipsit de construcții
- Amplasamentul se află într-o zonă de parc comercial și showroom, cu mai multe spații comerciale, respectiv Auchan, Hornbach, Selgros, Decathlon, etc.

1) Cu următoarele funcții premise:

Zona instituții publice și servicii, comerț



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Terenul studiat are următorii parametri maximi admisi:

P.O.T. maxim: 60%

C.U.T. maxim: 1.5

Regim de înălțime maxim : 2S+P+4E

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din Calea Aradului prin intermediul servitutiilor de trecere înscrise în CF nr. 429305 Timisoara și în CF438475 Timisoara și din strada Marginii.

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul studiat se identifica prin:

- C.F. 403623:
 - Nr. cad 403623 cu suprafața de 3.427 mp - curți construcții
 - Se notează servitute de trecere pentru imobilele înscrise în CF429283, 438475,429305 și 429286 Timisoara
 - Teren în proprietatea MOEMAX PROPERTIES SRL
- C.F. 405770:
 - Nr. cad 405770 cu suprafața de 10.797 mp - teren împrejmuit parțial cu gard de plasa și beton
 - Se notează servitute de trecere pentru imobilele înscrise în CF 429283, 438475,429305 și 429286 Timisoara
 - Teren în proprietatea MOEMAX PROPERTIES SRL
- C.F. 438476:
 - Nr. cad 438476 cu suprafața de 3.000mp - curți construcții
 - Se notează servitute de trecere pentru imobilele înscrise în CF429283, 438475,429305, 429304 și 429286 Timisoara
 - Teren în proprietatea MOEMAX PROPERTIES SRL
- C.F. 438817:
 - Nr. cad 438817 cu suprafața de 6.348 mp - curți construcții
 - Se notează servitute de trecere pentru imobilele înscrise în CF438480, 438475,438820,429305, 438481și 429286 Timisoara
 - Teren în proprietatea MOEMAX PROPERTIES SRL
- C.F. 438818:
 - Nr. cad 438817 cu suprafața de 77 mp - curți construcții
 - Se notează servitute de trecere pentru imobilele înscrise în CF438475,438820,429305, 438481, 438480 și 429286 Timisoara
 - Teren în proprietatea MOEMAX PROPERTIES SRL
- C.F. 438819:
 - Nr. cad 438817 cu suprafața de 779 mp - curți construcții



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

inscrise in

- Se noteaza servitute de trecere pentru imobilele CF438475,438820,429305, 438481, 438480 si 429286 Timisoara Teren in proprietatea MOEMAX PROPERTIES SRL

2.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla amplasate pe Calea Aradului si pe strada Marginii.

2.6. Disfunctionalitati

- Amplasamentul studiat este teren viran. În momentul de față pe teren există o platformă din beton, o cabina de paza, un containe.
- Pe terenul studiat în proprietatea Moemax, s-au identificat echipamentele HVAC pentru utilitatea vecinilor, acestea vor fi relocate de comun acord cu detinatorul acestora, respectiv "Auchan".
- Accesibilitatea auto este slabă: nu este clar deiferențiată accesibilitatea logistică și pentru clienți.
- Strada Marginii nu este dimensionată corect pentru traficul adus de suprafața de locuințe de pe această stradă (identificate cu culoarea galben pe planșe).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism nr. 1415 din data 19.05.2021, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii P.U.Z.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul doreste sa construiasca un magazin de mobila, cu spatii de depozitare si anexe tehnice, sa amenajeze parcaje la suprafață dar și lia subsol, platforme betonate, accese si spatii verzi, sa imprejmuiasca terenul, sa asigure bransamentele la utilitati necesare pentru functionarea cladirii , cat si sa realizeze organizarea de santier pe perioada edificarii cladirii si a amenajarilor dorite.

Zonificare funcțională

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- o Generarea unei zone pentru activitati comerciale: zona construire magazin de mobila
- o Asigurarea unui acces cu gabarit adecvat pentru trafic greu;
- o Functiunile propuse amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Funcțiunea propusa pentru aceasta investitie se incadreaza la prevederile "EC" respectiv:

- *Zonă de activități economice de tip comercial "en detail" - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.*



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Utilizări admise:

• *Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;*

INDICI URBANISTICI	Maxim	Variantă Mobilare
P.O.T.	60%	49,5
C.U.T.	1,50	1,15
Zone vezi amenajate (minim)	10%	10%
Regim de înălțime	2S+P+4E	S+P+2E
H. maxim	25m	18m

Regimul maxim de înălțime pentru construcția de showroom este de 18m, cu H maxim cornișă = 18m,

3.3. Acces Auto

Investiția va fi accesibilă atât auto, cât și pietonal din Calea Aradului în baza servitutiilor de trecere înscrise în CF nr. 429305 Timișoara și în CF438475 Timișoara, cât și din strada Marginii.

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare: apă/canal, gaz și electricitate funcție de soluțiile optime propuse de către specialist cooptați în echipa de proiectare :

- Racordarea la rețeaua publică de apă și canalizare se va efectua de pe Calea Aradului sau de pe strada Marginii
- Bransarea la rețeaua de energie electrică se va realiza de pe Calea Aradului sau de pe strada Marginii
- Alimentare cu gaze naturale: investiția va fi alimentată cu gaz de pe Calea Aradului sau de pe strada Marginii
- Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate

3.5. Categoriile de costuri

Investiția va fi suportată integral de către beneficiarul lucrării, MOEMAX PROPERTIES S.R.L.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona de servicii, spații comerciale, depozitare și showroom cu dotari, se integreaza in specificul zonei studiate, cu potențial comercial și în dezvoltare, considerăm că investiția propusă, implică funcțiunea de economic cu caracter comercial, este oportună dezvoltării municipiului Timișoara.

Intocmit:

Arh. Daniel TELLMAN- specialist RUR

Arh. Emilian COJOCARU