

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263
300 088 Timisoara

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:	ETAPA 2 Timisoara, Iulie 2022

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263
300 088 Timisoara

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. TERITORIUL CARE URMEA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Parcellele care fac obiectul prezentului Plan urbanistic Zonal sunt amplasate in extravilan, in vecinatatea Centurii Timisoara (DNCT) si DN 69 (Calea Aradului).

- 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.

- 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: A261/1/1/1 in suprafata de 8400 mp

Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

Terenul are o suprafata totala de 395.500 mp. Conform PUG Timisoara / etapa 3 se incadreaza in Zona UEI // Zona de urbanizare pentru depozitare si logistica.

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263
300 088 Timisoara

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

Suprafata acestor imobile este delimitata la nord de parcela aflata in proprietate privata identificata cu nr. Cad. A285/2, la este este canalul Hcn 271 si de sit NATURA 2000 RO SCI 0277 Becicherecul Mic, la sud de drumul Centura Timisoara iar la vest de DN 69 (calea Aradului) si de Hcn 269.

2. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALE SERVITUTI

Categoria de folosinta existenta pe terenul beneficiarului: Destinatie conform PUZ: zona de depozitare, servicii si comert. Terenul este afectat de sistematizarea zonei (drumuri) si de canal. Conform HCL nr. 322/03.08.2007 art. 2: “Se stabilesc conditiile de construire: regim de inaltime de P+3E pentru spatii comerciale si P+7E pentru 3 corpuri destinate spatiilot pentru birouri (corp 7,8 si 9), sub rezerva dotarii in mod obligatoriu a cladirii cu lift. Accesul auto se va realiza de pe o bretea colectoare, care se va descarca in giratia propusa din DN 69 si soseaua de centura. Realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela detinuta de beneficiari. POT max = 55%, CUT=2. Spatii verzi de minim 20% din suprafata totala a parcelei”.

Categoria functionala propusa pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone de parc logistic si spatii de depozitare, cu activitati productive de mica amploare si nepoluante, fara riscuri tehnologice, parcuri de activitati legate de tehnologii avansate, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en-gros, sedii de companii, organizatii, institutii, birouri si functiuni administrative, cu parcaje amenajate.

3. INDICATORII URBANISTICI

Funciunea dominanta: parc logistic, spatii de depozitare, sevicii si comert.

P.O.T. = max. 55% (suprafata maxim construabila: 217525 m2)

C.U.T. = max. 2.0

(S)+P + 2E

H maxim cornisa = 21m

H maxim coama = 25m

Zone verzi amenajate = min 20%

Pentru realizarea zonelor de spatii verzi si plantatii se propune realizarea unei zone plantate cu arbori pentru protectia drumurilor publice (centura Timisoara si drumul national).

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263
300 088 Timisoara

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

4. DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR

Pentru realizarea investitiei se propune relocarea canalelor de desecare Hcn 271 astfel incat sa se pastreze continuitatea canalelor si a drumului de exploatare De 272.

Echipare tehnico-edilitara:

Alimentare cu apă:

1. In prima etapa - realizarea a cel mult doua constructii , pentru alimentarea cu apa a investitiei propuse se recomanda realizarea unui foraj de adancime F, amplasat in incinta obiectivului.
2. In etapa a doua - se va realiza extinderea retelei de alimentare cu apa propuse, de-a lungul DN 6, pe o lungime de aprox. 4000 m, pana la sensul giratoriu (Selgros/Decathlon), unde se va bransa la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara.

Canalizare menajeră:

1. In prima etapa - realizarea a cel mult doua constructii , reseaua de canalizare menajera propusa in zona studziata va colecta apele uzate menajere de la grupurile sanitare propuse in cladiri, urmand ca aceste ape uzate sa fie evacuate intr-un bazin etans vidanjabil.
2. In etapa a doua - pentru evacuarea apelor uzate menajere de la investitia propusa, se va racorda la reseaua de canalizare menajera a municipiului Timisoara.

Canalizare pluvială:

Apele de ploaie din incintă sunt colectate de reseaua de canalizare pluviala ingropata propusa și apoi trecute printr-un separator de hidrocarburi, descărcate apoi in bazinul de retentie propus, de unde acestea vor fi descarcate controlat, dupa momentul ploii, in Hcn 271.

Retelele edilitare vor deveni publice dupa realizare.

5. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE

Obiectivele de utilitate publica propuse sunt: drumurile si retelele edilitare, care vor deveni publice dupa realizare.

Terenurile in vederea amenajarii bretelei colectoare si a unei strazi noi paralele cu HCN 271 si pentru DE272 existent.

Drumurile de acces, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor de acces vor deveni domeniu public.

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263
300 088 Timisoara

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

Zonele verzi impadurite si zonele verzi ca zone de protectie a canalelor de desecare si DN 69 si a Centurii Timisoara vor deveni de asemenea domeniu public.

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor construcții se propune amenajarea unei rețele de drumuri dispuse perimetral, drumuri corelate cu propunerile din PUG Timișoara, PUG Sâandrei, respectiv PUG Dumbravița, aflate în lucru, cu cele din PUZ-urile aprobate în zonă și cu normativete tehnice în vigoare.

În acest sens se propune amenajarea pe latura de vest și sud a drumurilor colectoare paralele cu drumul național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord, iar pe latura de est a unei străzi de deservire locală amenajată parțial pe traseul drumului de exploatare De272. Accesul pe amplasament va fi asigurat din aceste drumuri dispuse perimetral.

Prospectele propuse pentru drumurile/străzile de deservire a parcelelor rezultate prin PUZ-ul studiat sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu PUZ-urile aprobate în zonă, având următoarea alcătuire:

- drumul colector paralel cu drumul național DN69 va avea o platformă de 8,00m, din care 6,00 m parte carosabilă, mărginită de 2x1,00 m acostamente. Partea carosabilă va fi mărginită înspre exterior de 5,00 m șanț/rigolă și zonă verde, 2,00 m pistă pentru biciclete și 2,00 m trotuar pentru circulația pietonală. Distanța dintre axul părții carosabile a drumului colector și axul părții carosabile a drumului național DN69 este de 35,00 m (vezi Profil transversal tip A-A, DN69);
- drumul colector al Centurii ocolitoare Timișoara Nord va avea o platformă de 8,00 m, din care 6,00 m parte carosabilă, mărginită de 2x1,00 m acostamente. Partea carosabilă va fi mărginită înspre exterior de 3,00 m șanț/rigolă și zonă verde, 2,00 m pistă pentru biciclete și 2,00 m trotuar pentru circulația pietonală. Distanța dintre axul părții carosabile a drumului colector și axul părții carosabile existente a Centurii ocolitoare Timișoara Nord este de 33,00 m (vezi Profil transversal tip B-B, Centura ocolitoare Timișoara Nord);
- strada de pe latura de est, dezvoltată parțial pe traseul drumului de exploatare De272, va avea un prospect de 16,00 m, din care 7,00 m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta 2x2,00 m zonă verde, 2x1,00 m pistă pentru biciclete și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi Profil transversal tip PTT1).

Pentru asigurarea *accesului la rețeaua principală de circulație* (DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord) se propune amenajarea unui acces din sensul giratoriu existent la km 6+400.

Propunerea de amenajare a accesului rutier la rețeaua principală consta în:

Pentru accesul din/in sensul giratoriu, km 6+400.

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263
300 088 Timisoara

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

- amenajarea intrării din sensul giratoriu cu o lățime a părții carosabile de 5,50m racordată la calea inelară a sensului giratoriu cu o rază de racordare de 25,00 m;
- amenajarea ieșirii în sensul giratoriu cu o lățime a părții carosabile de 4,00m racordată la calea inelară a sensului giratoriu cu o rază de racordare de 25,00 m;
- amenajarea unei bretele de viraj la dreapta înspre drumul național DN69 cu lățimea de 6,00 m și amenajarea racordării la drumul național DN69 cu bandă de accelerare cu lățimea de 4,00 m și lungimea de 70,00 m, respectiv până de racordare cu lungimea de 35,00 m. Racordarea bretelei la banda de accelerare se va face cu o rază de racordare de 25,00 m;
- amplasarea de podețe pentru asigurarea continuității șanțului/canalului de pe partea dreaptă a drumului național/sensului giratoriu;
- plantarea de indicatoare de circulație și aplicarea de marcaje rutiere în vederea reglementării circulației și asigurării priorității pentru traficul din sensul giratoriu, respectiv de pe drumul național DN69.

amplasarea de podețe pentru asigurarea continuității șanțului și canalului de pe partea dreaptă a Centurii ocolitoare Timișoara Nord;

- plantarea de indicatoare de circulație și aplicarea de marcaje rutiere în vederea reglementării circulației și asigurării priorității pentru traficul de pe Centura ocolitoare Timișoara Nord.

Structura rutieră propusă pentru realizarea lărgirilor carosabilului drumului național DN69, va fi identică cea a părții carosabile a drumului național fiind alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică în două straturi așezată pe un strat de bază din anrobat bituminos, un strat superior de fundație din balast stabilizat cu lianți hidraulici și un strat inferior de fundație din balast.

În incinte se propune amenajarea de platforme de parcare pentru aproximativ 340 de autoturisme și 90 de autocamioane, rampe de andocare, drumuri interioare de acces, alei pietonale și spații verzi.

Structura rutieră propusă pentru realizarea părții carosabile a drumurilor perimetrare propuse, respectiv drumurilor și platformelor interioare se va dimensiona pentru trafic greu și va fi alcătuită din îmbrăcăminți moderne așezate pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat printr-o rețea proprie de canalizare și se vor evacua în canalele de desecare din zonă, după o epurare prealabilă.

Lucrările rutiere propuse respectă normele tehnice privind amplasarea construcțiilor față de arterele majore de circulație (drumuri naționale, centuri ocolitoare, etc.), precum și cele privind asigurarea căilor de intervenție pentru mașinile de pompieri (Normativ P118/1998).

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263
300 088 Timisoara

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

6. ZONA DE ARHEOLOGIE SI NATURA 2000

Suprafata pe care se va dezvolta investitia se afla in apropierea unei **zone cu patrimoniu arheologic reperat**, obiectiv arheologic „Dumbravita – Obiectiv 20”. Ca urmare a acestui fapt s-a realizat un studiu de evaluare arheologica teoretica pentru suprafata pe care se va realiza investitia si pe baza acestui studiu s-a obtinut avizul favorabil emis de Directia Judeteana de Cultura Timis.

O suprafata de 6500 mp, din totalul suprafetei de 395.500 mp, pe care se va dezvolta investitia se afla in interiorul **sitului de importanta comunitara ROSCI0277 Becicherecul Mic**.

Proiectul **nu are legatura directa cu managementul conservarii ariei naturale protejate**, iar prin propunerile si solutiile pe care le promoveaza, previne in mod indirect deteriorarea calitatii mediului inconjurator si a habitatelor din cuprinsul sitului Natura 2000.

Intocmit, arh - urb Loredana PESCARU