



**Documentație întocmită pentru obținerea  
avizului de oportunitate**

## **PUZ - Zonă hale producție nepoluantă, depozitare, birouri servicii și comerț**

Beneficiar: Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer  
Amplasament: Timișoara, strada Calea Aradului km7+200 stânga  
C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

## 01.FOAIIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	<u>PLAN URBANISTIC ZONAL</u> Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț Timișoara, strada Calea Aradului, km7+200 stânga C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800
Beneficiari:	Ciorîcă Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer
Proiectant general:	B.I.A. Luchin Nenad Urbanist arh. Crăculeac Mircea
Data elaborării:	Martie 2022
Proiect număr:	68/2022
Faza de proiectare:	Aviz de Oportunitate

## 02. COLECTIV DE ELABORARE

### **Proiectant general:**

B.I.A Nenad Luchin  
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1  
Timișoara

### **Arhitectură:**

Arh. Urb. Crăculeac Mircea  
Arh. Nenad Luchin

## 03. BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr. 3452/23.11.2021

Extrase C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

Carte de identitate

### B. PIESE DESENATE

Planșa U01	Încadrarea în PUG	scara 1:2000
Planșa U02	Studiu de cvartal	
Planșa U03	Situația existentă	scara 1:2000
Planșa U04	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1:2000
Planșa U04.1	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1:1000
Planșa U06	Reglementări urbanistice – propunere mobilare	scara 1:2000
Planșa U06.1	Reglementări urbanistice – propunere mobilare	scara 1:1000
Planșa U07	Proprietăți asupra terenului	scara 1:2000
Planșa U08	Volumetrii	
Planșa U09	Accesibilitate drumuri	

## STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND PROIECTUL URBANISTIC ZONAL

Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț  
Timișoara, strada Calea Aradului , km7+200 stânga  
C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț

**Amplasament:** Timișoara, strada Calea Aradului, km7+200 stânga, C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

**Beneficiari:** Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer

**Proiectant arhitectură:** B.I.A. Luchin Nenad

Urbanist arh. Crăculeac Mircea

**Data elaborării:** martie 2022

#### a) Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea unui „PUZ- Hale producție nepoluantă depozitare, birouri, servicii și comerț” în partea de nord a Municipiului Timișoara la km 7+200 , cu acces din Calea Aradului , DN 69. Terenul aflat în studiu este identificat prin C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800 și se află în proprietatea lui Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer având o suprafață totală de 41.599,00mp.

Conform prevederilor din PUG în curs de aprobare, terenurile se încadrează ca zonificare în categoria „Uei - Zonă de activități economice cu caracter industrial”.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru activități economice cu caracter industrial, precum și depozitare sau servicii.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol extravilan în teren, în zonă de hale de producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de înălțime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 3452 din 23.11.2021, prin care s-a solicitat investitorilor, elaborarea prezentului PUZ.

#### b) Surse documentare

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă, P.U.G. existent și în elaborare a Municipiului Timișoara.

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

-H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.

-G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

-Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice ale zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor–beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț**, în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă.
- de asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone, **hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț** în proximitatea drumurilor de exploatare și a spațiilor verzi.
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi branșamente și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### a) Evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone a sectorului industrial ușor.

Zona este atractivă din punct de vedere al poziționării vis-a-vis de rețele principale de comunicare cât și a faptului că dezvoltarea sectorului industrial pe această direcție de comunicare este în plin avânt.

### b) Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în partea de nord a Municipiului Timișoarei, în extravilan, la km 7+200 pe Calea Aradului, fiind nefolosit în prezent.

Zona studiată este accesibilă pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent la societatea Mahle Componente de Motor, pe breteau colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69 .

Parcela pentru care s-a inițiat P.U.Z.-ul este delimitată astfel:

-la nord: DE 288/1/4, la sud: canal HCN 285; la vest: teren viran; la est: teren viran,

### c) Elemente ale cadrului natural

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare privind amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

### d) Circulația

Accesul la amplasamentul studiat se face pe două direcții, una din partea de Sud a parcelei prin podet amplasat peste canal, respectiv prin partea de Nord, după reglementarea juridică a terenurilor.

În partea de Sud a terenul accesul se realizează de pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent la societatea Mahle Componente de Motor, pe breteaua colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69 și prin accesul direct de pe DN 69 Calea Aradului aprobat odată cu HCL nr 191/2004.

Accesul propus pe terenul în studiu din partea de Nord deocamdată este nepracticabil datorită nerezolvării situațiilor juridice ale terenurilor propuse pentru drum și anume Cc 288/1/1/a/4 și Cc 288/2/1/4 care sunt încă domeniu privat. După rezolvarea problemelor juridice, drumul propus se va lega de drumul colector (acces sensul giratoriu Mahle dintre DN 69 și centura Timișoara Nord) și se va putea utiliza ca acces la parcela în studiu.

### e) Ocuparea terenurilor

În prezent funcțiunea terenurilor este de arabil-extravilan, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de activități economice cu caracter industrial, precum și depozitare sau servicii.

Conform prevederilor P.U.G Timișoara în lucru în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone de activități economice cu caracter industrial.

Pe terenurile studiate nu se află construcții ele fiind libere de orice construcție.

### f) Echiparea edilitară

În prezent rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în zona terenului în studiu sunt în curs de dezvoltare.

### g) Probleme de Mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

### h) Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietățile sunt private, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+2E.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### a) Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### *Ridicarea topografică*

În scopul implementării propunerii, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

### b) Prevederi ale P.U.G.

Obiectivele majore ale PUZ-ului în studiu sunt:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelelor studiate, rezultând o zonă cu destinația de **Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț** în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă.
- asigurarea soluțiilor de echipare edilitară pentru viabilizarea zonei;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă rezultată: alimentare cu energie electrică conform propunerilor și avizelor etc.;

- organizarea circulației în incintă și amenajarea spațiului neconstruit;

Documentația actuală are ca obiectiv principal trecerea terenurilor din arabil extravilan în intravilan și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone.

**c) Valorificarea cadrului natural**

Prin PUZ propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții prin creșterea suprafețelor de spațiu verde amenajate.

Zona de-a lungul drumurilor de acces va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% de zonă verde în cadrul PUZ-ului propus.

**d) Modernizarea circulației**

Accesul la amplasamentul studiat se face pe două direcții din partea de Sud și prin partea de Nord a parcelei în studiu.

În partea de Sud a terenul accesul se realizează de pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 6 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent la societatea Mahle Componente de Motor, pe breteau colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69 și prin accesul direct de pe DN 69 Calea Aradului aprobat odată cu HCL nr 191/2004.

Accesul propus pe terenul în studiu din partea de Nord deocamdată este nepracticabil datorită nerezolvării situațiilor juridice ale terenurilor propuse pentru drum și anume Cc 288/1/1/a/4 și Cc 288/2/1/4 care sunt încă domeniu privat. După rezolvarea problemelor juridice drumul propus se va lega de drumul colector (acces sensul giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord) și se va putea utiliza ca acces la parcela în studiu.

Profilele stradale de pe terenul în studiu vor fi de 16m, cu un carosabil de 7,0m, parcare pe o parte de 3,0m, zone verzi și trotuare de 1,5m fiecare de o parte și de alta a carosabilului, conform PTT propus prin PUG în aprobare.

Profilele stradale ale drumurilor existente și aprobate la PUZ-urile din zonă care fac legătura cu terenul în studiu vor fi de 12m cu un carosabil de 7m, zone verzi și trotuare de o parte și de alta de 1,00m respectiv 1,5m.

În incintă se propune suplimentarea rețelei de drumuri de deservire interioară racordată la drumurile exterioare, realizarea de noi platforme tehnologice și de depozitare și platforme de parcare.

Structura rutieră propusă pentru drumurile și platformele interioare este alcătuită dintr-o îmbrăcăminte modernă așezată pe o fundație de piatră și balast.

**e) Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone hale de producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț
- asigurarea accesului pe teren;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de activități economice cu caracter industrial;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spațiu verde.

**Bilanț propus la nivel de P.U.Z:**

Suprafață teren		Propunere	
		m <sup>2</sup>	%
Suprafețe destinate pentru construcție hale		25.011,40mp	60,13%
Suprafețe pentru drumuri propuse		7.925,80mp	19,05%
Suprafață zonă verde	Suprafață zonă verde parcele	8.661,80mp	2.900,00mp
	Suprafață zonă verde compactă		5.370,80mp
	Suprafață zonă verde utilități		391,00mp
<b>Suprafață totală teren</b>		<b>41.599,00mp</b>	<b>100,00%</b>

**Zonă depozitare**

P.O.T. max : 50%

C.U.T. max : 1,5

Hmax. = P+2E

**f) Dezvoltarea echipării edilitare**

În prezent rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de energie electrică, telecomunicații în zona terenului în studiu sunt în curs de dezvoltare.

## **g) Protecția Mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zone de activități economice cu caracter industrial nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter de spațiu negativ, fiind neaccesate de mult timp. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

## **h) Obiective de utilitate publică**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

## **4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei atât din punct de vedere urbanistic/spațial cât și din punct de vedere funcțional.

## **5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la mărirea zonei economice cu caracter industrial în această zonă și a folosirii adecvate a terenurilor.

## **6. Categoriile de costuri**

### **6.1 Costuri suportate de investitorii privați**

#### **Costuri suportate în interiorul P.U.Z**

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de operațiunile cadastrale
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării circulației auto și pietonale, parcajelor exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelelor

#### **Costuri suportate în exterior P.U.Z**

Realizarea podețului de acces peste canalul HCN 285 pentru facilitarea accesului pe terenurile în studiu.

### **6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale**

#### **Costuri suportate în interiorul P.U.Z**

Nu este cazul;

#### **Costuri suportate în exterior P.U.Z**

Nu este cazul;



## **7. Concluzii – măsuri în continuare**

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G Timișoara, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajarii Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Întocmit,

Arh. Nenad Luchin

Urbanist arh. Crăculeac Mircea