

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 km 6+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:

S.C.BRAURON CONSTRUCT S.R.L

Oras Voluntari, strada Erou lincu Nicolae nr. 51, vila 1,
mansarda, camera 8

Proiectant general:

S.C MELVIN S.R.L

Calea Aradului nr. 23, ap.25,
300088 Timisoara

Specialist RUR:

Arh. Loredana Marilena PESCARU

Nr. Proiect:

U376/2017

Faza de proiectare:

ETAPA 3

Timisoara, Noiembrie 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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

BORDEROU

FOAIE DE CAPAT	1
BORDEROU	2
MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV	3
1. INTRODUCERE	3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	3
1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII	3
1.3. SURSE DOCUMENTARE	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
2.1. EVOLUTIA ZONEI	6
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE	7
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4. CIRCULATIA	9
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	11
2.6. ECHIPARE EDILITARA	14
2.7. PROBLEME DE MEDIU	14
2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI	17
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	18
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	18
3.2. PREVEDERI PUG	19
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	19
3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI	20
3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BIL	23
ANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	23
3.6. DEAZOLTAREA ECHPARII EDILITARE	26
3.7 PROTECTIA MEDIULUI	30
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	31
4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE	33

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

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:	ETAPA 3
DATA ELABORARII:	Noiembrie 2022

1.2. OBIECTIVUL LUCRARII

1.2.1. Solicitări ale temei-program:

Prezenta documentatie Plan Urbanistic Zonal: Modificare Plan Urbanistic Zonal “SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT” obtinut cu HCL nr. 322/03.08.2007 a fost intocmita pe terenul situat in extravilanul municipiului Timisoara, pe Calea Aradului DN 69, km6+500, dreapta, la solicitarea beneficiarului S.C. BRAURON CONSTRUCT S.R.L.

Terenul are o suprafata totala de 395.500 mp.

Terenul studiat a fost reglementat în anul 2007 în cadrul PUZ-ului “SPAȚII DE DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERT” aprobat prin HCL 322/03.08.2007. Soluția de deservire rutieră a amplasamentului prevedea amenajarea unui acces rutier din intersecția tip sens giratoriu dintre drumul național DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord și amenajarea drumurilor colectoare paralele cu drumul național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord.

Până în prezent nu s-au executat nici una din propunerile prevăzute în cadrul PUZ-ului aprobat în 2007.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Introducerea terenului în intravilan în baza documentației PUZ;
- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

- 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 crearii unei infrastructuri adecvate noilor functiuni,
- Proiectarea viitoarelor drumuri, in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

1.2.2. Prevederi ale progamului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aflat la Etapa 3 - Revizia 3, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr. 157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr. 105/24.04.2012 terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale in zona **UEI// zona de urbanizare - Zona de depozitare si logistica.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior si concomitent cu PUZ:

In vederea elaborării prezentei documentatii s-au studiat si analizat urmatoarele:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timisoara;
- Regulament General Urbanism aprobat cu HG 525/16.07.1996
- Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si actualizarile ei;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000;
- Hotărârea C.L.Timișoara nr. 322/3.08.2007 pentru aprobarea PUZ “Spatii de depozitare, servicii si comert” (in temeiul careia a fost emis CU nr. 2266/23.05.2017 de catre Primaria Timisoara in scopul “Modificare PUZ “Spatii de depozitare, servicii si comert” obtinut cu HCL nr. 322/3.08.2007”, cu valabilitate pana la data de 23.05.2018, prelungita pana la 22.05.2019, apoi CU nr. 1649/13.05.2019 de catre Primaria Timisoara in scopul “Modificare PUZ “Spatii de depozitare, servicii si comert” obtinut cu HCL nr. 322/3.08.2007”, cu valabilitate pana la data de 13.05.2020, prelungita pana la 12.05.2021 si apoi CU nr. 648/22.03.2021 de catre Primaria Timisoara in scopul “Modificare PUZ “Spatii de depozitare, servicii si comert” obtinut cu HCL nr. 322/3.08.2007 si preluare avize din CU 1649/13.05.2019”, cu valabilitate pana la data de 22.03.2022).
- Propunere realizare drum expres intre DN 69 si autostrada A1.
- Realizare sosea de centura Timisoara Vest.
- P.U.Z.-uri elaborate si aprobate in zona adiacenta amplasamentului, dupa cum urmeaza:
 - PUZ “ Spatii comerciale si de depozitare”, Zona Calea Aradului km 6+500, Timisoara - (HCL 170/2004);
 - PUZ “ Spatii comerciale si de depozitare”, Zona Calea Aradului km 7, Timisoara - (HCL 191/2004);

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

- PUZ “Corp administrative-birouri”,Calea Aradului, extravilan Timisoara - (HCL 284/2005);
- PUZ “Hala cu birouri”, Timisoara Nord - Sanandrei – (HCL 329/2005);
- PUZ “Zona servicii si depozitare”, Calea Aradului, DN69 km 7+200,Timisoara - (HCL 115/2006);
- PUZ “Spatii de depozitare si productie”, Calea Aradului, extravilan Timisoara - (HCL 356/2006; *extindere PUZ – HCL 284/2005*);
- PUZ “Spatii de depozitare si productie”, Calea Aradului, extravilan Timisoara - (HCL 449/2006);
- PUZ “Statie electrica de transformare”, Calea Aradului,extravilan Timisoara (HCL 112/2007);
- PUZ “Zona pentru comert, servicii si depozitare”, extravilan, DN69 km 6 dreapta, Timisoara – (HCL 184/2007);
- PUZ “Zona productie si depozitare”, teritoriu extravilan, DN69 km 7+800 stanga, Timisoara – (HCL 311/2007);
- PUZ “Parc tehnologic pentru energii alternative si parc fotovoltaic” extravilan Timisoara – (HCL 28/2011);
- PUZ “Zona industriala cu caracter nepoluant, activitati economico-comerciale, depozitare si prestari servicii”, Calea Aradului - Zona de Nord - (HCL 241/2013);
- PUZ “Dezvoltare Zona servicii si depozitare”,extravilan – (HCL 436/2014);
- PUZ “Extindere zona activitati economice - productie si depozitare”, extravilan, zona DN6 km 564+600 dreapta, Timisoara – (HCL 105/2015);
- PUZ “Dezvoltare zona hale productie nepoluanta , birouri cu servicii conexe si imprejmui”, DN69 Calea Aradului, extravilan, Timisoara – (HCL 506/2017)

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

S-a obtinut :

- Certificatul de urbanism nr. 648/22.03.2021 si CU nr. 1649/13.05.2019;
- Aviz de oportunitate nr. 37/26.10.2017, in baza CU nr. 2266/23.05.2017;
- Studiu topometric;
- Studiu geotehnic 2019;
- Studiu pedologic 2022;
- Studiu de evaluare arheologica teoretica 2019;
- Studiu de biodiversitate 2021;
- Proiect tehnic pentru schimbare amplasament canale de desecare in zona Vinga-Biled Beregsau , proiect nr. 71/2007;
- Drum de legatura autostrada A1 Arad-Timisoara - DN69, 2021
- Soseaua de Centura Timisoara Vest, noiembrie 2021

1.3.3 Date statistice:

Nu au fost utilizate date statistice.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei:

Terenul care face obiectul P.U.Z-ului face parte dintr-o zona nereglementata urbanistic.

Pentru acelasi teren s-a realizat in anul 2007 un P.U.Z aprobat cu HCL nr. 322/2007.

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.

Parcelele studiate in cadrul P.U.Z-ului se situeaza in zona de nord a municipiului Timisoara, in extravilan . Prin PUG-ul aflat in lucru se propune introducerea in intravilan a acestor parcele pentru zona de activitati economice cu caracter industrial.

Pentru zona adiacenta Căii Aradului s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism. Caracterul actual al zonei este de teren arabil si teren curti constructii.

În vecinatatea terenului in partea de nord si est a ramas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

In partea de nord, in sensul giratoriu spre localitatea Sanandrei este propus un drum expres de legatura intre DN 69 si Autostrada A1 Arad-Timisoara. Obiectivul proiectului este de a realiza o conexiune intre Autostrada si municipiul Timisoara, in vederea descarcarii traficului rutier de pe autostrada Arad-Timisoara cu scopul cresterii mobilitatii la nivelul infrastructurii rutiere.

Ministerul Transporturilor și Infrastructurii a anuntat că în cadrul ședinței Comisiei Tehnico-Economice a C.N.A.I.R a fost avizată varianta de traseu (din cele patru propuse inițial) pentru șoseaua de Centură Timișoara-Vest. Varianta de traseu are o lungime de aproximativ 14 km si traverseaza UAT Timisoara, Sacalaz si Utvin. Sunt prevazute patru noduri rutiere, din care unul la intersectia cu DN 69 si Centura de ocolire Timisoara Nord.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității:

Proiecte cu functiuni industriale, depozitare, 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 intersectie a celor doua artere mentionate, restul investitiilor fiind dispartate.

2.1.3. Potențial de dezvoltare:

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

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității:

Amplasamentul studiat este situat in zona de 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.

Suprafata terenului studiat este de 395.500 m2, fiind in proprietatea investitorului: S.C BRAURON CONSTRUCT S.R.L.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La nord :Terenuri arabile neurbanizate (nr. Top/cad A282/2) / P.U.Z aprobat
- La sud : Centura ocolitoare Timisoara Nord, Hcn 271, De 256/1/4, Nr. Top/cad A274/2
- La vest : Calea Aradului - DN 69 (Timisoara-Arad), Hcn 269
- La est : De 272, Hcn 271.

2.2.2 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 Timisoara este una favorabila. 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 are mari șanse să fie edificata 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 extinderii rețelilor de alimentare cu apa si canalizare din zona Decathlon, aflata la aproximativ 4.000m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii 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.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Temperatura aerului

- Media lunara maxima: +21....+22 °C
- Media lunara minima: -1....-2 °C
- Temperatura maxima absoluta: +40 °C
- Temperatura minima absoluta: -29.3 °C
- Data medie a primului inghet : 11 octombrie
- Numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile/ an
- Durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii

- Media lunara maxima: 70 - 80mm (luna iunie)
- Cantitatea medie mutianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an
- Cantitatea maxima a precipitatiilor : 100mm/24 ore
- Numarul mediu al zileor cu ninsoare : 28 zile / an
- Numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Regimul eolian

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.

Directii predominante : N - S 16% si E - V 13%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Terenul este relativ plan orizontal si este liber de constructii. Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului se face conform Normativului NP 074-2014 pe baza punctajului stabilit mai jos: 15 puncte => Categoria geotehnica: 3 risc geotehnic major.

Nivelul apelor freatice a fost interceptat la adancimea de 3.20m, dar un nivel maxim se poate estima a fi la 1.80m adancime, iar un nivel mediu la 2.20m.

Seismicitatea

Seismic, în conformitate cu normativul P100-3/2019, terenul este amplasat in zona seismică „D”, având $T_c = 0,7$ sec și $a_g = 0,20$ (grad VII MSK).

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de -0.70m.

Riscuri naturale

a) Cutremure de pământ

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

Calea Aradului nr. 23, ap.25, Tel.0727879263

300 088 Timisoara

MODIFICARE PUZ “SPAȚII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT”

obținut cu HCL nr. 322/2007

Timisoara, Calea Aradului DN 69 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

b) Inundații

În zona studiată nu există riscuri de inundații.

c) Alunecări de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren. Terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata.

2.4. CIRCULATIA

2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere:

În prezent, accesul rutier pe amplasament este asigurat din rețeaua de drumuri de exploatare existentă în zonă.

Terenul studiat a fost reglementat în anul 2007 în cadrul PUZ-ului “SPAȚII DE DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERT” aprobat prin HCL 322/03.08.2007. Soluția de deservire rutieră a amplasamentului prevedea amenajarea unui acces rutier din intersecția tip sens giratoriu dintre drumul național DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord și amenajarea drumurilor colectoare paralele cu drumul național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord.

Până în prezent nu s-au executat nici una din propunerile prevăzute în cadrul PUZ-ului aprobat în 2007.

În zona amplasamentului studiat drumul național DN69 (Timișoara-Arad) se desfășoară în aliniament și palier, traseul fiind reabilitat (modernizat), ca drum național principal cu patru benzi de circulație (delimitate cu separator de sensuri din parapet rigid din beton) și o platformă de 17,00 m. Structura rutieră este de tip elastic cu o îmbrăcămintă din beton asfaltic aflată într-o stare tehnică bună.

Centura ocolitoare Timișoara Nord are în vecinătatea amplasamentului studiat un traseu ce se desfășoară într-o curbă la dreapta și în palier. Partea carosabilă are lățimea de 7,00 m și este măginită de o parte și de alta de acostamente de 2x2,50 m din care 2x2,25 benzi de încadrare consolidate. Structura rutieră este de tip elastic cu o îmbrăcămintă din beton asfaltic aflată într-o stare tehnică bună.

Drumul național DN69 se intersectează cu Centura ocolitoare Timișoara Nord la km 6+400, într-o intersecție tip sens giratoriu având calea inelară de 14,00 m și raza pastilei interioare de 75,00 m.

În soluția de amenajare a intersecție tip sens giratoriu s-a ținut seama de dezvoltările prevăzute în zonă prin Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director — Timișoara Nord, și de posibilitatea de racordare, în girație, a drumurilor colectoare ale drumului național DN69, respectiv centura ocolitoare a municipiului Timișoara.

În prezent, în girație, pe lângă drumul național DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord, este racordat și drumul colector de pe partea stângă a drumului național DN69, din

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

direcția Arad. Din acest drum colector se face, în prezent, accesul în incinta societății comerciale Mahle S.R.L.

În cadrul PUZ-urilor aprobate în zona adiacentă drumului național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord soluția de deservire a parcelelor adiacente drumului național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord prevede amenajarea de drumuri colectoare racordate în intersecțiile existente, accesul la parcele realizându-se din drumurile colectoare.

Starea de viabilitate a celor două drumuri este corespunzătoare, iar intersecția giratorie existentă între DN 69 (km 6+400) și CT (km 12+600) asigură preluarea fluxului de trafic existent și de perspectivă.

Traficul rutier pe drumul național DN 69 (E671) se desfășoară printr-un drum de clasă tehnică II, drum național/european cu 4 benzi de circulație (2 benzi de circulație pe sensul de mers separate prin parapet direcțional rigid).

Centura Timișoarei asigură traficul rutier printr-un drum cu 2 benzi de circulație. În partea de est al parcelei studiate, varianta ocolitoare a Municipiului Timișoara se intersectează cu drumul comunal DC 58, care va prelua și parte din traficul de pe drumul colector propus în prezenta documentație.

În prezent, se studiază prelungirea variantei ocolitoare a Municipiului Timișoara în partea de vest, care se va intersecta cu drumul național DN 69 prin intersecția giratorie existentă, care va asigura traficul de tranzit spre drumul național DN 6 - punctul de trecere a frontierei de la Cenad, și traficul de tranzit spre DN 59A - punctul de trecere a frontierei de la Jimbolia.

Pe partea de nord al amplasamentului studiat, drumul național DN 69 se intersectează la km 7+906 cu drumul județean DJ 692, urmând ca această intersecție să fie reamenajată pentru a prelua traficul de pe drumul de legătură dintre autostrada A1 și drumul național DN 69.

2.4.2 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:

Fluența circulației în zona studiată este îngreunată prin intersecția a 2 artere de circulație de interes european (E671) și Centura Timișoarei care preia traficul de tranzit de pe drumul european E70 (DN 6) la intrarea în Municipiul Timișoara. Pe lângă aceste artere principale, intersecția mai deservește în partea de est și o zonă industrială.

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

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

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Terenul este inregistrat 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** cu nr. cad: A282/1/d in suprafata de 22.925 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409740** cu nr. cad: A274/1/3 in suprafata de 41.000 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409743** cu nr. cad: A282/1/c in suprafata de 22.925 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409746** cu nr. cad: A274/1/7 in suprafata de 17.500 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409748** cu nr. cad: Cc274/1/1 in suprafata de 71.700 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii.
- **CF 409774** cu nr. cad: A274/1/5 in suprafata de 18.700 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409779** cu nr. cad: A274/1/4 in suprafata de 41.600 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409783** cu nr. cad: A282/1/a in suprafata de 22.925 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409824** cu nr. cad: Cc274/1/2 in suprafata de 56.400 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii.
- **CF 409848** cu nr. cad: A282/1/b in suprafata de 22.925 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409850** cu nr. cad: A274/1/6 in suprafata de 17.000 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409851** cu nr. cad: A260/1/1/1 in suprafata de 400 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409852** cu nr. cad: A260/1/2/1 in suprafata de 6.100 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.
- **CF 409853** cu nr. cad: A265/1/1/1/1 in suprafata de 25.000 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil..
- **CF 409854** cu nr. cad: A261/1/1/1 in suprafata de 8.400 mp
Teren extravilan avand categoria de folosinta: - arabil.

Suprafata totala a terenului proprietate S.C BRAURON CONSTRUCT S.R.L este de **395.500 mp.**

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

2.5.2 Relaționări între funcțiuni:

Proiecte cu funcțiuni industriale, depozitare 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 intersectie a celor doua artere mentionate pe partea stanga.

Distantele de la limita de proprietate pana la cele mai apropiate cladiri existente, cu functiunea:

- Zona depozitare, logistica si birouri EUROCCOPER - 1236m ;
- Locuinte individuale cu regim mic de inaltime (localitatea Covaci) - 2407m;
- Zona de depozitare si servicii SOMACO SRL - 320m;
- Locuinte individuale cu regim mic de inaltime (localitatea Dumbravita) - 1000m;
- Zona de depozitare si servicii Biro Jozsef - Agro - 797m;
- Zona de depozitare GLS Logistic - 395m;
- Zona de depozitare si birouri AGROLAND - 375m;
- Zona de productie COCA-COLA - 1485m
- Zona de productie si birouri MAHLE ROMANIA SRL - 159m
- Zona de productie si birouri ARGOMM RO SRL - 156m
- Zona de depozitare DEL BONO INVEST SRL - 315m;

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Pe terenul studiat nu exista constructii executate.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul.

2.5.5. 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 funcțiuni sunt propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi:

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

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Nu este cazul

2.5.8. Funcțiunea ocupata de zona studiata:

Teren in suprafata de 267.400m² - teren arabil extravilan,

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Teren in suprafata de 128.100 m² - teren curti constructii extravilan,
Teren pentru drum de exploatare: De 272 - 1805 m² (lot 25)
Teren cu canal de desecare: Hcn 275 - 4863 m² (lot 22)
Teren cu canal de desecare: Hcn 262 - 1179 m² (lot 24)
Teren cu canal de desecare: Hcn 271 - 1913 m² (lot 23)

2.5.9. Principalele disfunctionalitati:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	Lipsa acces din sens giratoriu	Realizare acces din sens giratoriu
	Inexistenta traseelor pietonale	Propunere realizare bretea colectoare cu trasee pietonale si pista de biciclete
	Profil necorespunzator traficului	Realizare bretea colectoare cu profil de 15m
	De 272 traverseaza zona studiata pe diagonala	Repozitionarea drumului de exploatare pentru a lega breteaua colectoare de drumul propus pe langa Hcn 271 cu prospect 16m
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Limita intravilan propusa prin PUG Timisoara taie parcelele	Reglementare situatie in PUG
	Cadru construit in curs de definire	Propunere de dezvoltarea pentru depozitare/logistica, industrie nepoluanta si servicii
	Teren in circuitul agricol	
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice	Investitiile nu vor influenta calitatea factorilor de mediu
	Traversarea terenului de canale de desecare Hcn 262, Hcn 275, Hcn 271	Relocarea canalelor de desecare pastrand caracteristicile si suprafetele lor
	Zona cu sit arheologic	Respectarea conditiilor din aviz nr.2265-2017/21.06.2019
	Inexistenta de spatiu verde	Realizare culoare ecologice si surse de energie regenerabila
RETELE	Lipsa retelelor de alimentare cu apa si canalizare	Realizare gospodarie de apa, foraj si bazine etanse vidanjabile pentru

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

		Etapa 1 (construirea a doua hale) si extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare de la Municipiul Timisoara pentru Etapa 2
--	--	--

2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Alimentare cu apa si canalizare menajera:

Conform avizului tehnic de amplasament AQUATIM nr. 63526/16.11.2021 in zona studiata nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare. Exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare in zona Decathlon, la aproximativ 4000m .

2.6.2. Canale de desecare-situatie existenta:

In zona aflata in studiu exista canale de desecare care traverseaza incinta de la Est la Vest, Hcn 275 (R21-B) si de la SV catre NV, Hcn 262 si Hcn 271(R20-B), aflate in proprietatea ANIF, ce preiau apele in exces si le descarca in canalul Hcn 269 (CC2-B) limitrof cu DN .

Aceste canale se propun a fi repositionate spre laturile de nord si de est a zonei studiate. In acest sens se va realiza o documentatie specifica dupa aprobare P.U.Z.

Peste canalele repositionate se vor construi podete pentru realizarea circulatiilor necesare in zona.

2.6.3. Gaze naturale:

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

2.6.4. Alimentarea cu energie electrica si telefonie:

In prezent in zona exista retea de alimentare cu energie electrica pe partea de vest a parcelei, conform avizului de amplasament favorabil nr. 09119289/25.11.2021.

În momentul actual, in zona studiata nu se afla linii electrice aeriene sau subterane de joasa tensiune 0,4kV sau medie tensiune 20kV in exploatare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit:

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

vreme îndelungată folosință în principal agricolă. În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7.2. Date privind aria naturala protejata de interes comunitar:

Proiectul propus se situeaza partial in situl de importanta comunitara **ROSCI 0277 Becicherecul Mic**.

Situl **ROSCI0277 - Becicherecul Mic** - are o suprafață de 1.440,6 ha, desemnată inițial prin OM 2.387 din 2011, această valoare fiind extinsă la 2.087,2 ha, prin anul 2016, prin modificările aduse în OM 46 din 12 ianuarie 2016 privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Situl **ROSCI0277 - Becicherecul Mic** se întinde exclusiv în județul Timiș pe teritoriile localităților: Becicherecul Mic (<1%), Dudeștii Noi (13%), Sânnandrei (12%), Timișoara (3%). La data întocmirii prezentei documentații situl nu are structură de administrare și/sau plan de management aprobat, sau în proces de aprobare.

Situl este situat în Câmpia joasă a Banatului. Vegetația este caracteristică solurilor sărăturate din partea de SV a României și are un pronunțat caracter mozaicat, reflectând existența unor microbiotopuri condiționate edafic.

Asociațiile vegetale caracteristice solurilor sărăturate (*Hordeetum hystricis* (Soo 1933) *Wendelbg.* 1943, *Camphorosmaetum annuae* (Rapaics 1927) *Soo* 1933, *Artemisio-Festucetum pseudovinae* (Magyar 1928) *Soo*, *Puccinellietum limosae* *Rapaics* 1927, *Pholiuro-Plantaginetum tenuiflorae* (Rapaics 1927) *Wendelbg* 1943) sunt prezente sub formă de enclave cu suprafață variabilă, la marginea culturilor agricole și a canalelor de desecare în localitățile cu terenuri sărăturate. Acestea sunt prezente pe solonețuri și lăcoviști sărăturate în microstațiuni ușor depresionare în care apa bălțește în perioada ploioasă; în perioada secetoasă, de vară, se înregistrează un pronunțat deficit de umiditate.

Solul are reacție puternic bazică (pH 8,75 – 11,25) și un conținut de săruri care depășește valorile determinate la asociația precedentă (3,28 – 3,40 %).

Diversitatea mare a solurilor sărăturate, la care se adaugă o accentuată neuniformitate a microreliefului, marcată și de prezența fenomenelor de eroziune, au determinat o mare variație a covorului vegetal, care se prezintă ca un mozaic viu, expresie a florei și faunei variate și bogate.

Tipuri de vegetație de sărături reprezentative pentru pajisti și mlaștini halofile panonice, care se dezvoltă mozaicat. În trecut, terenul a fost parțial îmbunătățit pentru agricultură.

Ecosisteme de stepă. Conform clasificării Corine din formularul standard al sitului rezultă ca acestea au o pondere de 92 %, fiind reprezentate de pășuni.

Ecosisteme agricole = agroecosisteme. Conform clasificării Corine din formularul standard al sitului rezultă ca aceste au o pondere de 8% - fiind reprezentate de culturi (teren

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

arabil).

Tipuri de habitate

1530 * - Pajiști și mlaștini sărăturate panonice și ponto-sarmatice

Mlaștinile și stepele sărăturate panonice sunt incluse la tipul de habitat prioritar Natura 2000, intitulat: *1530 Pannonian salt steppes and salt marshes. Acest habitat este răspândit la nivelul Uniunii Europene preponderent în bioregiunea Panonică și, mai puțin, în bioregiunea Continentală, într-un număr redus de state membre, respectiv: Ungaria, Austria, Slovacia, România și Bulgaria. În România prezența habitatului a fost menționată și în bioregiunea Stepică. Cea mai mare suprafață ocupată de acest habitat este concentrată în Ungaria, pentru celelalte țări, habitatul prezintă o distribuție procentuală redusă pentru bioregiunile menționate.

În România, habitatul este prezent în mod special în Câmpia de Vest (bioregiunea Panonică), dar prin asimilarea unor tipuri de vegetație, caracteristice țării noastre, prezente în zona de influență ponto-sarmatică, habitatul a fost echivalat cu un număr de 26 tipuri de habitate (DonițăN. & al., 2005, 2006; Gafta D. & Mountfort O., 2008).

In perimetrul luat în studiu sau în imediata vecinătate nu a fost identificat nici un habitat de interes conservativ.

2.7.3. Evidențierea riscurilor naturale si antropice:

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

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

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie:

S-a constatat că în hotarul cadastral actual al comunei Sânnandrei, la sud de satul Covaci, pe Valea Pârâului Niarad, au fost descoperite recent o salbă de situri arheologice datând din neoliticul timpuriu până în evul mediu târziu. Locuirea umană s-a concentrat pe malurile apei, sub formă de cătune, unele de întindere mai mare, iar altele cuprinzând doar câteva bordeie

Evaluarea teoretică are ca scop identificarea și precizarea potențialului arheologic al perimetrului sau al zonei în vederea minimizării efectelor negative pe care proiectul de dezvoltare imobiliară/industrială propus ar putea să îl aibă asupra unor eventuale obiective arheologice. În vederea întocmirii prezentului studiu de evaluare teoretică au fost consultate diferite surse care ne-au permis precizarea potențialului arheologic al arealului vizat de către

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 km 6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

cercetare și a zonelor aferente acesteia (Repertoriul Arheologic Național și bibliografia de specialitate). Totodată în evaluarea elementelor de mediu și a celor geografice au fost consultate regresiv hărți istorice, acestea permițându-ne reconstituirea condițiilor de mediu începând cu perioada anilor 1769-1772 până în prezent. Prezenta evaluare teoretică a fost realizată respectând legislația aflată în vigoare și în temeiul acesteia (Legea 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările și completările ulterioare; OMCC nr. 2392/2004 privind Standardele și Procedurile arheologice). Totodată în conformitate cu normele Direcției de Cultură Timiș perimetrul cercetat a fost vizitat în vederea stabilirii factorilor de risc pentru patrimoniul arheologic.

În urma realizării studiului de evaluare teoretică arheologică a fost emis avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 2265-2017/21.06.2019 cu condiția ca pe suprafața delimitată prin coordonatele stereo din aviz la faza de DTAC lucrările de execuție să se desfășoare obligatoriu cu supraveghere arheologică.

2.7.6. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea documentației privind investiția a fost făcută pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara www.primariatm.ro în secțiunea Planuri urbanistice/Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului/2022 în perioada 09.08.2022 - 02.09.2022 și s-a încheiat cu Raportul informării și consultării publicului nr. UR2022 - 004093/13.09.2022. La întâlnirea cu proiectantul a participat o persoană interesată fără a formula observații sau obiecții.

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 km 6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, terenul poate fi reconvertit astfel incat 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 parcului logistic.

In vederea obtinerii avizului de oportunitate s-au realizat studiu de biodiversitate, studiu geotehnic, studiu arheologic.

În concluzie planul propus nu determină un impact negativ semnificativ asupra sitului Natura 2000 - ROSCI0277 Becicherecul Mic și asupra obiectivelor de conservare ale acestuia. Planul are un impact NUL asupra mediului. Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Realizarea planul propus nu afectează integritatea asupra sitului Natura 2000 - ROSCI0277 Becicherecul Mic deoarece:

- nu reduce suprafața habitatelor și numărul speciilor de importanță comunitară;
- nu conduce la fragmentarea sau deteriorarea habitatelor de importanță comunitară;
- nu influențează negativ factorii biotici și abiotici care determină menținerea stării favorabile de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar;
- nu produce modificări ale dinamicii relațiilor dintre sol și apă sau floră și faună, care definesc structura și/sau funcția ariei naturale protejate de interes comunitar.

Planul nu are legătură directă cu managementul conservării ariei naturale protejate, dar prin propunerile și soluțiile pe care le promovează, previne în mod indirect deteriorarea calității mediului înconjurător și a habitatelor din cuprinsul sitului Natura 2000.

Planul propus are un efect pozitiv asupra mediului deoarece contribuie la reducerea și limitarea impactului negativ asupra mediului, cauzat de o dezvoltare urbanistică necontrolată (haotică), de evacuarile de ape uzate menajere, de traficul auto nereglementat.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

3.2. PREVEDERI PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in **Zona UEI // Zona de urbanizare pentru depozitare si logistica: caracterul propus - organizarea urbanacu spatii de acces / parcare/servicii si incinte industriale.**

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In prezent pe amplasament nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora. Pentru realizarea unui mediu de viata sanatos nu inseamna numai spatiu verde de pe domeniu public ci si spatiu verde din incinta proprietatilor.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, preluarea Studiului privind dezvoltarea spatiala in Aglomerarea Urbana Timisoara, aprobat cu HCL 325/26.07.2005 realizat de Primaria Municipiului Timisoara privind realizarea unei zone de protectie impadurita in vederea reducerii efectelor negative, referitoare la mediu, produse de Centura Ocolitoare a Municipiului. In acest sens s-a realizat o zona verde impadurita. De asemenea s-a propus o zona verde de protectie a canalelor de desecare si a drumurilor, ca zona verde in proprietate privata, nu se va imprejmui si va ramane cu acces public.

Prezentul proiect doreste sa dezvolte si energie regenerabila prin amplasarea de panouri fotovoltaice pe suprafata acoperisurilor si realizarea de parcuri cu incarcare electrica.

In scopul desfasurarii unui flux tehnologic operational optim intre obiectivele propuse prin P.U.Z se propune schimbarea tronsonului de canal C20-B si a canalului C21B pe limita de proprietate incluzand ampriza si zona de protectie a acestora. Cantitatile de lucrari necesare astuparii tronsoanelor de canal existente si propunerea profilelor noi se va realiza printr-un proiect tehnic dupa aprobarea documentatiei de urbanism. Toate lucrarile de modificare a retelei de canale ale sistemului hidroameliorativ cad in sarcina beneficiarului de teren, respectiv BRAURON CONSTRUCT S.R.L. Prin lucrarile propuse nu se va afecta capacitatea de desecare a sistemului hidroameliorativ.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Organizarea circulației rutiere:

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

Proiectele 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 a două accese rutiere: un acces din sensul giratoriu existent la km 6+400 și un acces din drumul național DN69 la km 6+900, dreapta. Accesul rutier propus din drumul național DN69 va asigura doar relația de viraj la dreapta și se va amenaja cu benzi de decelerare și accelerare.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Propunerile de amenajare a acceselor rutiere la rețeaua principală constau în:

Pentru accesul din/în sensul giratoriu, km 6+400:

- 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.

Pentru amenajarea accesului din/în drumul național DN69, km 6+900:

- lărgirea părții carosabile a drumului național DN69, pe partea dreaptă, în vederea amenajării unei pene de racordare cu lungimea de 35,00 m și lățimea de 0÷4,00 m;
- lărgirea părții carosabile a drumului național DN69, pe partea dreaptă, în vederea amenajării unei benzi de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea de 4,00 m, racordată la drumul interior cu o rază de racordare de 25,00 m;
- lărgirea părții carosabile a drumului național DN69, pe partea dreaptă, în vederea amenajării unei benzi de accelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea de 4,00 m, racordată la drumul interior cu o rază de racordare de 25,00 m;
- lărgirea părții carosabile a drumului național DN69, pe partea dreaptă, în vederea amenajării unei pene de racordare cu lungimea de 35,00 m și lățimea de 0÷4,00 m;
- amenajarea sensurilor de intrare/ieșire cu insulă triunghiulară încadrată cu bordură denivelată. Lățimea părții carosabile a sensurilor de circulație este de 5,50 m fiecare;
- amplasarea unui podeț pentru asigurarea continuității șanțului/canalului de pe partea dreaptă a drumului național;
- plantarea de indicatoare de circulație și aplicarea de marcaje rutiere în vederea reglementării circulației și asigurării priorității pentru traficul de pe drumul național DN69.

Structura rutieră propusă pentru realizarea lărgirilor carosabilului drumului național DN69 va fi identică cea a părții carosabile a drumului național fiind alcătuită dintr-o îmbrăcămintă 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.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

În incinte se propune amenajarea de platforme de parcare pentru aproximativ 375 de autoturisme și 95 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 îmbrăcăminti 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).

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice:

Alcătuirea profilurilor transversale s-a făcut în conformitate cu ”Norme tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor” elaborat în conformitate cu OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectele 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).

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 km 6+500, dreapta
Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BIL

ANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare:

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

- Generarea unei zone pentru logistica, depozitare si functiuni conexe;
- Asigurarea accesului in zona studiata precum si posibilele legaturi cu drumul de legatura intre DN 69 - A1 si accesul din Centura Timisoara din sensul giratoriu inspre localitatea Covaci;
- Realizarea unei bretele colectoare paralele cu DN 69 si centura Timisoara;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru autoturisme si autocamioane;
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie, in principal;
- Realizarea echiparii edilitare in sistem centralizat prin extindere de la municipiul Timisoara;
- Repozitionarea canalelor Hcn 262, Hcn 275, Hcn 271, pastrand suprafata;
- Repozitionarea drumului de exploatare De 272, pentru a se putea realiza acces optim din bretea ocolitoare propusa spre zona de dezvoltare.

3.5.2 Bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPOS				
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	H MAXIM CORNISA
Total suprafata teren PUZ	395500	100,00%	395500	100,00 %			
Zona de depozitare / logistica , industrie nepoluanta, servicii, comert , din care:			305.812	77,32%			
*Subzona constructii			217525	55,00%	55,00%	2,00	21m
*Subzona de circulatii private si parcare			71.339	18,04%			
* Subzona spatii verzi domeniu privat			16.948	4.29%			
Zona de spatii verzi, din care:			79.100	20,00%			

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

* Subzona spatii verzi domeniu privat			16.948	4,29%			
* Subzona spatiu verde privat pentru echipare edilitara			12.359	3,12%	10,00%	0,10	5m
* Subzona spatiu verde pentru zona de protectie canale / drum			49.793	12.59%			
Zona de Circulatii si zone verzi de aliniament publice			27.536	6.96%			

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

C.U.T. = max. 2.0

Zone verzi amenajate = min 20%

Indicii de ocupare si utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicati simultan.

In cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, adică după scaderea suprafețelor următoarelor loturi avute în vedere pentru a fi cedate, conform plansei reglementari urbanistice PUZ:

- lot 13, lot 14, lot 15, lot 16, loturi rezultate în urma dezmembrărilor, cu suprafețele lor aferente însumate, reprezintă suprafața totală necesară realizării drumului colector paralel cu centura ocolitoare Timișoara Nord și drumului național DN 69;
- lot 17, lot rezultat în urma dezmembrărilor, cu suprafața lui aferentă, reprezintă completarea nodului rutier Varianta Ocolitoare Timișoara Vest;
- lot 18, rezultat în urma dezmembrărilor, cu suprafața lui aferentă, reprezintă extinderea drumului de exploatare De 272.

Astfel, edificarea constructiilor se va realiza pe terenul aferent lotului 1, lot rezultat in urma dezmembrarilor, cu respectarea zonei de implantare conform plansei PUZ, iar suprafata construibila pe lotul 1 se va calcula aplicand coeficientii POT si CUT la suprafata de teren ramasa in proprietate după cedarea drumurilor, respectiv suprafata obtinuta prin insumarea suprafețelor loturilor 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12, 26 chiar dacă parcelele de teren nu sunt alipite.

Total suprafata teren PUZ	395.500	mp
Total suprafață afectată de drumuri (lot 13, lot 14, lot 15, lot 16, lot 17, lot 18)	27.536	mp
Total suprafață efectivă rămasă în proprietate privată, suprafață teren considerat în vederea calcul POT, chiar dacă parcelele nu sunt alipite	367.964	mp

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

In cazul extinderii sau supraetajarii, calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga parcela ramasa in proprietate privata, asa cum a fost ea descrisa prin prezentul RLU si cu respectarea reglementarii prezente.

3.5.3. Regim maxim de inaltime propus:

(S)+P + 2E

H maxim cornisa = 21m

H maxim coama = 25m

3.5.4 Functiuni propuse pentru zona:

- Parc logistic;
- Spatii de depozitare;
- Activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice;
- Parcuri de activitati legate de tehnologii avansate;
- Parcuri de “soft” (activitati software);
- Parcuri de activitati asamblare parti componente computere;
- Parcuri de activitati cercetare;
- Servicii productie “abstracta”, care pot cuprinde activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie si cercetare;
- Servicii pentru distribuire, expunere si comercializare;
- Activitati de mica productie si activitati complementare;
- Servicii de tip industrial si cvasiindustrial;
- Comert en-gros;
- Productie industrială si activitati complementare-administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc - direct legate de functia de baza;
- Unitati de distributie carburanti;
- Spatii / ateliere de intretinere si reparatii auto, rezervoare de combustibil;
- Activitati de transport;
- Sedii de companii, organizatii, institutii;
- Birouri si functiuni administrative;
- Anexe sociale pentru personal (vestiar, grup sanitar, loc de masa);
- Parcaje la sol, subterane si supraterane;
- Spatii libere pietonale, pasaje pietonale;
- Piateta;
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara;
- Cai de acces carosabile.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

3.5.5. Utilizari permise cu conditii:

- Activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei, comerciale, de cazare, loisir, educationale, cu conditia amplasarii in perimetre delimitate si reglementate ca zone de servire special instituite;
- Infrastructura tehnico-edilitara conditionat de amplasarea in subteran a acestora;
- 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.

3.5.6. Utilizari interzise:

- Locuire de orice tip;
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare;
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall;
- Comert si alimentatie publica prin vitrine / ferestre;
- Garaje si cladiri provizorii in zona culoarelor de protectie a retelelor electrice sau in zona de protectie a posturilor de transformare.

3.6. DEAZOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă:

Solutia de alimentare cu apa a fost adoptata etapizat, astfel :

1. In prima etapa, pentru alimentarea cu apa a primelor doua constructii propuse se recomanda realizarea unui foraj de adancime F, amplasat in incinta obiectivului (conform planului de situatie),

Pentru a proteja casca putului și instalatiilor hidraulice (robineti, apometru, manometru, etc.) deasupra forajului se va executa un cămin put forat.

Executia forajelor se va face de către o firmă specializată.

Peste foraj se execută un cămin de protectie din beton, care va adăposti casca putului forat și instalatiile hidraulice necesare pentru asigurarea regimul de debit și presiune.

Forajul de adancime se echipează cu o electropompă submersibilă cu un debit de exploatare mai mic decat debitul de exploatare al forajului.

Alegerea caracteristicilor definitive ale pompei din foraj se va face de proiectant, după executie și determinarea caracteristicilor hidrogeologice: nivel hidrostatic, hidrodinamic, pozitia filtrelor și debitul capabil.

Conducta de alimentare cu apa din foraj alimenteaza rezervorul de incendiu si va fi realizata din teavă de PE-HD, De. 90 mm și va avea o lungime de ~ 20 m. Montarea electropompei se va face sub nivelul hidrodinamic in afara zonei de filtru. Adâncimea de

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

montare a pompei în foraj se va indica de către proiectant după realizarea acestuia.

Pe conductă de refulare a pompei din foraj se montează orizontal o linie complexă de contorizare a apei care cuprinde si un apometru de tip Zenner.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă va fi prevăzută o gospodăria de apă amplasată în zona verde din sudul incintei, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu hidranți ($V=365$ mc) și rețea de incendiu independentă pentru hidranți.

În incintă se realizează două rețele de apă independente:

- una de *apa potabilă*, pentru *consum curent*, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.90 mm, $L=2.306$ m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o *rețea de incendiu hidranți* amplasată perimetral construcției, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.110 mm, $L=2990$ m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 118,93\ mc/zi = 4,12\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 154,62\ mc/zi = 5,36\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 38,65\ mc/h = 10,73\ l/s$$

$$Q_{sursa} = Q_{S\ orar\ max} + Q_{RI}$$

$$Q_{RI} = 2,80\ l/s$$

$$Q_{sursa} = 2,80 + 10,73 = 13,53\ l/s = 48,70\ mc/h$$

2. În etapa a doua, pentru alimentarea cu apă a celorlalte construcții se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă propuse, de-a lungul DN 6, pe o lungime de aprox. 4000 m, până la sensul giratoriu (Selgros/Decathlon), unde se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timisoara. În cazul în care rețelele existente vor fi mai aproape de amplasamentul PUZ, extinderea rețelelor propuse se va face până la locația respectivă.

3.6.2. Canalizare menajeră:

1. În prima etapă, pentru realizarea a cel mult două construcții, rețeaua de Solutia de canalizare menajera a fost adoptata etapizat, astfel:

1. În prima etapă, rețeaua de canalizare menajera propusa în zona studiată va colecta apele uzate menajere de la grupurile sanitare propuse în primele două construcții, urmând ca aceste ape uzate să fie evacuate într-un **bazin etans vidanjabil ($V=200$ mc)**.

În incintă rețeaua de canalizare menajeră propusa va fi realizată din PVC-KG, D=250 mm, $L=1600$ m pozată îngropat. Aceste bazine vor fi vidanjate regulat, de o firmă specializată, în baza unui contract de prestări servicii.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă în incintă va funcționa gravitațional.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Debitele estimate pentru constructiile propuse sunt:

$Q_{UZI\ MED} = 118,93 \text{ mc/zi} = 4,12 \text{ l/s}$

$Q_{UZI\ MAX} = 154,62 \text{ mc/zi} = 5,36 \text{ l/s}$

$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 38,65 \text{ mc/h} = 10,73 \text{ l/s}$

NOTA:

Conform Avizului de Oportunitate nr. 15/27.04.2022, pentru realizarea primelor doua hale se accepta sisteme de alimentare cu apa si canalizare menajera individuale, pana la momentul cand vor exista utilitati publice in zona. Pentru constructiile urmatoare, va exista obligativitatea extinderii retelelor propuse pana la cele existente si racordarea la acestea.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele de ploaie din incintă sunt colectate de rețeaua de canalizare pluvială îngropată propusă și apoi trecute printr-un **separator de hidrocarburi** și apoi descărcate în **bazinul de retenție** propus, de unde acestea vor fi descărcate controlat, după momentul ploii, în **Hcn 271** (conform avizului ANIF).

În incintă conducta de canalizare pluvială va fi realizată din PVC-KG, D=315-600 mm, L=5700 m pozată îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă în incintă va funcționa gravitațional.

Debitul de ape pluviale este: **$Q_{PL} = 1473,45 \text{ l/s}$**

Volumul bazinului de retenție este de **365 mc**.

Volumul anual al apelor pluviale va fi: **$V_{anual} = 88.407 \text{ mc/an}$**

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelelor cu funcțiune de hală depozitare P+1E $P_i = 4 \times 450 \text{ kW} = 1800 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 4 \times 300 \text{ kW} = 1200 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 247 \times 0,1 \text{ kW} = 24,7 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 247 \times 0,1 \text{ kW} = 24,7 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală este $P_i = 1824,7 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 1225 \text{ kW}$

Se propune amplasarea a trei posturi de transformare de rețea, 20/0,4 kV, cu $S_n = 630 \text{ kVA}$ ce deservește consumatorii aferenți parcelelor cu funcțiune de hală depozitare P+1E. Puterea activă disponibilă totală a acestor posturi de transformare, în regim de funcționare

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

optima, este de cca 1395 kW.

Posturile de transformare se vor putea alimenta, inseriat, dintr-o linie electrica aeriana existenta de medie tensiune in sistemul intrare-iesire. Solutia de racordare se va stabili de catre Operatorul de Distributie Zonal (E-Distributie Banat).

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.5. Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 100W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.5. Canalizație telecomunicații

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreeți.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:

Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcare sunt trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi($Q=20$ l/s) si impreuna cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate intr-un bazin de retentie($V_u=365$ mc), de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in canal ANIF Hcn 271.

Apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare a Aquatim SA. Incalzirea/racirea spatiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera.

Eventualele noxe gazoase din activitatea de productie se vor filtra sau trata pentru eliminare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor si realizarea unei zone de aliniament verde de-a lungul canalelor de desecare cu o latime de 15m si o zona de protectie verde de-a lungul caii de circulatie majora.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3 Depozitarea controlata a deseurilor:

Se vor amenaja spatii de colectare si stocare adecvata a deseurilor menajere si tehnologice. Prin amenajarea acestor spatii si utilizarea de recipienti adecvati se elimina riscul epidemiologic.

3.7.4. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:

Pentru eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie, prin prezenta documentatie se propune amenajarea acceselor rutiere la rețeaua principală astfel:

- pentru accesul din/în sensul giratoriu, km 6+400,
- pentru amenajarea accesului din/în drumul național DN69, km 6+900.

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Accesul spre parcela din PUZ se va putea face, intr-o etapa de perspectiva, si din sensul giratoriu existent intre centura Timisoara si accesul spre localitatea Covaci de unde va porni breteaua colectoare.

Un alt acces, de perspectiva, va fi de pe drumul de legatura intre DN 69-A1 din nodul rutier la km 5+450 a drumului de unde va porni breteaua colectoare pana la sensul giratoriu de la DN 69.

In paralel cu PUZ-ul de fata, se propune si stramutarea DE 272 pe viitorul traseu al Strazii din partea de est, drum paralel cu Hcn 271, pentru o dezvoltare mai rationala a zonei in beneficiul functionalitatii ei.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica:

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi in domeniul public al Primariei. In acest sens sunt prevazute terenuri in vederea amenajarii bretelei colectoare si a unei strazi noi paralele cu Hcn 271 preluat din Planul urbanistic zonal aprobat din partea de nord si pentru DE272 existent.

Obiective de utilitate publica propuse sunt: drumurile si retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, curent), care vor deveni publice dupa realizare.

Vor fi rezervate zonele de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spatii avand destinatia de spatii verzi.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse (bretea colectoare, drum cu prospect de 16m) (Lot 13, Lot 14, Lot 15, Lot 16, Lot 19)	18874	mp	locala
Largire nod rutier DN 69 km 6+500 (Lot 17)	3236	mp	national
Drum de exploatare De 272 repositionat	1854	mp	locala
Canalele Hcn 275, Hcn 271 (partial), Hcn 262 (partial) repositionate	7980	mp	national
Spatiu verde cu acces public: zona de protectie DN, CT si zona de protectie canale Hcn 275, Hcn 271, Hcn 262	49793	mp	locala
Realizare foraj de incinta - pentru Etapa 1	1	buc	locala

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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

Alimentare cu apa propusa	1875	mp	locala
Extinderea retelei de alimentare cu apa - pentru Etapa 2	4000	ml	locala
Realizare bazin etans vidanjabil - pentru Etapa 1	1	buc	locala
Extindere retea de canalizare menajera pentru Etapa 2	4000	ml	locala
Realizare retea de canalizare pluviala	5700	ml	locala
Amplasare posturi de transformare	2	buc	locala
Retea electrica subterana propusa	1625	ml	locala
Realizare iluminat public	1625	ml	locala

3.8.2 Tipuri de proprietate:

Terenuri proprietate publică:

Domeniul public prezent în zona studiată include:

- Drumul National DN69 - teren domeniu public de interes national;
- Centura Timisoara - teren domeniu public de interes national;
- Canalele de desecare, in administrarea ANIF- teren domeniu public de interes national;
- Drumul de exploatare - teren domeniu public de interes local;

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.

3.8.3 Circulatia terenurilor:

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

Zonele verzi impadurite si zonele verzi ca zone de protectie a canalelor de desecare si DN 69 si a Centurii Timisoara vor fi teren cu acces 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 km 6+500, dreapta

Beneficiar: BRAURON CONSTRUCT SRL

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice BRAURON CONSTRUCT SRL	395500	97,60%	318171	78,51%
Teren proprietate publica (Hcn 275, Hcn 262, Hcn 271, De 272	9715	2,40%	9834	2,43%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			77264	19.07%
Total zona studiata	405260		405215	100,77%

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Incadrarea în Planul Urbanistic General Timisoara;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- Realizarea accesului din/in DN 69, km 6+400 si Dn 69 km 6+900;
- Amenajare spatiu verde public pe langa canale si zona verde plantata pentru protectia Centurii Timisoara;
- Realizarea echiparii edilitare a zonei.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren agricol in categoria de folosinta curti constructii/zona verde. În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie în limitele si cu încadrarea în exigentele mentionate în prezenta documentatie : regim de înăltime, functiune, aliniament .

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU