



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

PUZ – ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ.

jud. Timiș, Timișoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ – ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ.**

Nr. proiect : **96/2020**

Faza : **ETAPA I – ETAPA DE INFORMARE**

Beneficiar : **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**
CUI : 25803846
str. Zaharia Stancu, nr. 23 C, mun. Brasov, jud. Brasov

Amplasament : jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
Ing. VICTOR RĂSADEA

Proiectant drumuri : **S.C. COSO CONS S.R.L.**
Ing. FLORIN COȘOVEANU

Data elaborării : **IULIE 2020**



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
Ing. VICTOR RĂSADEA

Proiectant drumuri : **S.C. COSO CONS S.R.L.**
Ing. FLORIN CPȘOVEANU



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Foaie de responsabilități
Borderou general

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi PUG și Aviz de oportunitate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii

5. **Anexe** : Extras CF nr.407511, CF nr.407777, CF nr.407920, CF nr.408436, CF nr.409590, CF nr.422819, CF nr.422820, CF nr.422821, CF nr.422822, CF nr.422823
Certificat de urbanism nr.1736/06.05.2020
Plan de situație – anexa la C.U.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

Regulament Local de Urbanism

1. Dispozitii generale

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legala a elaborarii
- 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Protecția față de poluare și alte riscuri
- 2.4. Asigurarea echipării edilitare
- 2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- 2.6. Procentul de ocupare a terenului

3. Zonificare functionala

- 3.1. Obiective si modalitati de operare
- 3.2. Utilizari permise
- 3.3. Utilizari permise cu conditii
- 3.4. Utilizari interzise

4. Prevederile regulamentului local de urbanism la nivel de zone si subzone functionale – conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
- 4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile trenurilor si ale constructiilor

5. Concluzii – masuri in continuare



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizata OCPI

ARHITECTURĂ

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN SITUATĂE EXISTENTĂ | pl. nr. A02 |
| 3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | pl. nr. A03 |
| 4. PLAN MOBILARE URBANISTICĂ | pl. nr. A04 |
| 5. RANDĂRI VOLUMETRICE | pl. nr. A05 |
| 6. PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR | pl. nr. A06 |
| 7. STUDIU DE CVARTAL | pl. nr. A07 |



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect : **PUZ – ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ.**

Nr. proiect : **96/2020**

Faza : **ETAPA I – ETAPA DE INFORMARE**

Beneficiar : **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**
CUI : 25803846
str. Zaharia Stancu, nr. 23 C, mun. Brasov, jud. Brasov

Amplasament : jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1736 din 06.05.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ.

Zona care face obiectul prezentei documentații este situată în intravilanul mun. Timișoara, în partea de sud-vest, în zona Șagului, terenul studiat având o suprafață totală de 23 ha, respectiv 234043 mp, și este identificată prin CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

407920, CF nr.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, în proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL, conform CF-uri anexate.

Categoria de folosință actuală conform CF-uri: CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422821 – categorie de folosință arabil, CF nr. 422820, CF nr. 422822, CF nr. 422823 – categorie de folosință arabil, teren pentru drum.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr 37/2008 și PUD aprobat prin HCL 482/2009, terenul reglementat este situat într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite.

Terenul este afectat de zona de siguranță magistrală gaz+zona de protecție canal și linia LEA 110 kv. Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. În funcție de opțiunea proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- Zonă pentru logistică - zonă industrială
- Zonă pentru servicii și comerț – zonă comercială
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- Organizarea infrastructurii tehnico – edilitare
- Asigurarea procentului minim de zone verzi
- Stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara:
- Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 37/2008 și PUD aprobat prin HCL 482/2009, terenul studiat se află într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite.
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic întocmit la cererea beneficiarului;

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de funcțiuni industriale, servicii și comerț.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zonă industrială – depozitare.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

2.2. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează la limita intravilanului, în partea Sud-Vestică a municipiului Timișoara, în apropierea arterei majore de circulație auto, Calea Șagului.

La nivel de cvartal acesta este mărginit astfel: în Nord-Est de str. Ovidiu Cotruș, la Sud – drum de piatră, la Est - Calea Șagului, și la Vest – terenuri arabile.

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 23 ha, respectiv 234043 mp, fiind înscrisă în CF nr. 407511, nr. top. 407511, CF nr. 407777, nr. top. 407777, CF nr. 407920, nr. top. 407920, CF nr. 408436, nr. top. 408436, CF nr.409590, nr. top. 409590, CF nr. 422819, nr. top. 422819, CF nr. 422820, nr. top. 422820, CF nr. 402821, nr. top. 402821, CF nr. 422822, nr. top. 422822 CF nr. 422823, nr. top. 422823 în proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Vecinătăți și limite

Terenul are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Sud:** stradă asfaltată;
- **Nord:** teren arabil – teren proprietate privată;
- **Est:** str Calea Șagului
- **Vest:** teren arabil – teren proprietate privată;

Situația juridică a terenului

Terenul studiat se află în proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L., CUI 25803846, întabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform CF-uri anexate.

Terenul este traversat de o linie de înaltă tensiune, care se dorește a fi deviată, pe latura Estică a terenului, conform unui proiect de specialitate realizat.

Terenul este liber de construcții și este salubru.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date generale

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Zona în care se află terenul reglementat prezintă o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale, iar pânza freatică se află la un nivel foarte ridicat, aceasta găsindu-se la o adâncime de circa 3 m.

Între terasamentul căii ferate ce duce spre Cruceni și digul canalului Bega, terenul este și în prezent foarte mlăștinos.

În anii 70 regimul comunist a dispus săparea mai multor canale de desecare în acea zonă. Acestea se întâlnesc în bazinul unei stații de pompare care pompează surplusul de apă în Canalul Bega, ce aparțin în prezent de A.N.I.F Timiș.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Amplasamentul studiat în cadrul PUZ nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plat (cu diferențe de nivel ne semnificative) și ocupat de o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană. Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe teren există un canal ANIF al cărui traseu se dorește a fi modificat, cu acordul ANIF.

Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin:

- temperatura aerului:
 - media lunară minimă: - 1oC in ianuarie;
 - media lunară maximă: + 20 ... 21 oC in iulie - august;
 - temperatura minimă absolută: - 35,3 oC;
 - temperatura maximă absolută: + 40,0 oC;
 - temperatura medie anuală: + 10,9 oC;
- precipitații:
 - media anuală: 631 mm;
- vântul
 - predominant din sectorul vestic - 15%.

2.4. Circulația

Se propune realizarea unor accese auto și pietonale noi, precum și străzi de acces care traversează terenul studiat pentru a asigura accesul la toate funcțiunile propuse.

Două accese sunt propuse pe latura Estică, din strada Calea Șagului și două accese pe latura Sudică, din strada asfaltată.

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În prezent, conform PUG – Timișoara aflat în vigoare, zona studiată face parte din UTR 61, zonă pentru depozitare și prestări servicii.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 37/2008 și PUD aprobat prin HCL 482/2009, terenul studiat se află într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite.

Funcțiunile existente predominant sunt cele ce țin de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent terenul este liber de construcții și este salubru.

2.5.3 Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spațiile libere fiind în prezent teren arabil. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de min 10% spații verzi din totalul suprafeței terenului.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Căi de comunicație

Amplasamentul are un front la strada de acces principală: str. Calea Șagului. **Rețele existente**

1. Telefonie

În zona de interes, Telekom Romania are amplasate rețele de telecomunicații. Lucrările propuse vor fi adopta măsuri de protecție a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene.

2. Societatea de Transport Public Timișoara

În zona studiată, STPT un deține gospodărie subterană de cabluri electrice. Pe Calea Șagului STPT desfășoară transport public de persoane cu autobuze. Soluția propusă un perturbă graficele de circulație a mijloacelor de transport public STPT din această zonă.

3. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Alimentarea cu apă cât și canalizarea se vor realiza prin racordarea la rețelele existente ale orașului.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă ale orașului.

5. Alimentarea cu agent termic

Nu este cazul.

6. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă ale orașului.

Salubritatea se va realiza prin contractarea unor servicii specializate de colectare deșeuri.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

2.6.2 Principalele disfuncționalități

Terenul studiat este afectat de zona de siguranță magistrală gaz+zona de protecție canal și de LEA 110 kv. Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este ocupat de o zonă neamenajată reprezentată de vegetație mica spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Folosința actuală: în prezent, zona studiată face parte din UTR 61, zonă pentru depozitare și prestări servicii. Funcțiunile existente predominante sunt cele ce țin de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 37/2008 și PUD aprobat prin HCL 482/2009, terenul studiat se află într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: prin realizarea planului propus nu vor exista riscuri pentru zonă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: în prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementarii planului vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectand normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% spații verzi amenajate.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Factori de poluare: zona nu prezintă factori de poluare.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Calea Șagului, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Calea Șagului;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;

- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă bransarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Circulație auto, velo

Strada Calea Șagului este asfaltată, făcând astfel posibilă circulația auto. De easemenea, există o stradă secundară asfaltată, situată în partea Sudică a terenului aflat în studiu.

Se va configura accese auto pe parcelă astfel: două accese de pe strada Calea Șagului și două de pe strada secundară asfaltată.

Circulația velo nu este configurată concret în zonă.

Parcări

Se vor propune suficiente locuri de parcare care să deservească funcțiunilor propuse. Parcările au fost propuse în soluția dată numai la nivelul solului.

Circulația pietonală

Circulația pietonală este amenajată pe Strada Calea Șagului.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;
- propunerea amenajării unui număr suficient de locuri de parcare;
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal;
- armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului.

- Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1 – Logistică pentru zona industrială** se va face astfel:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față drumul perimetral de acces propus, respectiv 6.00 m față de drumul de exploatare relocat pe teren;

- Sud-Vest: retragere de min 59.53 m față de limita de proprietate, respectiv 55.53 m



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

față de drumul de exploatare relocat pe teren. Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stanga-dreapta față de aceasta;

- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2 – Servicii și comerț** se va face astfel:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație; În partea Sud-Estică terenul este mărginită perimetral de linia electrica - LES110kv in canal de beton. Aceasta reprezintă soluția propusă pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul.

- Sud-Est: retragere este rezultată prin respectarea limitei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv;

- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de limita de proprietate.

3.2. Prevederi PUG în vigoare

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 terenul este situat în intravilan, în UTR 61 – Zonă pentru depozitare și prestări servicii.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 37/2008 și PUD aprobat prin HCL 482/2009, terenul studiat se află într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite.

Funcțiunile existente predominant sunt cele ce țin de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț.

Zona este actualmente destinată preponderent utilităților industriale, serviciilor și depozitării, zonă ce se desfășoară de-a lungul uneia din arterele majore de circulație ale municipiului Timișoara și anume Calea Șagului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de **min 10%** din suprafața terenului studiat.

3.4 Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Strada Calea Șagului și strada secundară din partea sudică a terenului studiat sunt asfaltate, făcând astfel posibilă circulația auto.

Circulația bicicletelor este momentan nefavorabilă.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

Prin P.U.Z. de față se propune modernizarea prospectelor transversale ale acestor drumuri, pentru a facilita accesul pe loturile studiate.

Parcări

Se vor propune suficiente locuri de parcare care să deservească funcțiunilor propuse. Parcările au fost propuse în soluția dată numai la nivelul solului.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

Circulația pietonală

Circulația pietonală este amenajată pe Strada Calea Șagului. Circulația pietonală pe parcelă momentan nu este accesibilă. Prin prezentul PUZ se va reglementa accesele pietonale, pentru a permite accesul pietonal pe teren.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată este mixta: spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare, amenajare accese și locuri de parcare, precum și amplasare panouri publicitare pe teren și semnalistică pe fațade.

Terenul studiat de pe Str. Calea Șagului, identificat prin CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar pe S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Amplasamentul, identificat prin CF nr. 407511, nr. top. 407511, CF nr. 407777, nr. top. 407777, CF nr. 407920, nr. top. 407920, CF nr. 408436, nr. top. 408436, CF nr.409590, nr. top 409590, CF nr. 422819, nr. top. 422819, CF nr. 422820, nr. top. 422820, CF nr. 402821, nr. top. 402821, CF nr. 422822, nr. top. 422822 CF nr. 422823, nr. top. 422823, are o suprafață de de 23 ha, respectiv 234043 mp, ce va fi zonificat astfel:

- Zonă pentru logistică - zonă industrială
- Zonă pentru servicii și comerț – zonă comercială
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- Organizarea infrastructurii tehnico – edilitare
- Asigurarea procentului minim de zone verzi
- Stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

Pe terenul reglementat se propune amenajarea unor zone verzi cu o suprafață cumulată **minimă de 10%** din suprafața parcelei studiate

Terenul studiat este afectat de zona de siguranță magistrală gaz+zona de protecție canal. Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS
Steren	234 043 mp	100% - 234 043 mp

INDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUS
POT max (procent de ocupare a terenului)	0.00 %	Lot 1 – P.O.T. max = 60% Lot 2 – P.O.T. max = 50%
CUT max (coeficient de utilizare a terenului)	0.00	Lot 1 – C.U.T. max = 1.5% Lot 2 – C.U.T. max = 1.5%
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	Max. P+2E Hmax. coama = Hmax cornisa = 15 m
S_{min} SPAȚIU VERDE	0.00	Min. 23404.3mp = min 10%

Accesul auto și pietonal la suprafață se vor realiza conform acceselor aprobate de Comisia de circulație în ceea ce privește proiectul de AC.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnic- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Calea Șagului, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Calea Șagului;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către firmele specializate cu care beneficiarul întocmește contract;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.6.1. Alimentarea cu apă

a) Situația existentă.

În prezent parcela reglementată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. De-a lungul străzii Calea Șagului, există rețea de apă potabilă.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

acest P.U.Z. este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara existentă pe Strada Calea Șagului.

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.

3.6.2. Canalizare.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. De-a lungul străzii Calea Șagului există o rețea de canalizare ape uzate menajere.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă pe strada Calea Șagului, până în dreptul parcelei studiate.

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în extinderea de rețea de canalizare propusă pe strada Calea, prin intermediul unui racord de canalizare nou propus.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin intermediul unor firide de distribuție alimentate.

3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate. Datorită amplasării obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

3.7 Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potențiale asupra mediului

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Se pune astfel în valoare potențialul zonei prin extinderea zonei industriale și de depozitare. Astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau care derivă din el.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, zonă mixtă: spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă, conform CU nr. 1736 din 06.05.2020

c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective dezvoltării durabile

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

-relația cadru natural-cadru construit: în prezent regimul economic conform CU este: folosință actuală: terenuri în intravilan, categorie de folosință "arabil" – teren pentru drum – CF nr. 422822, CF nr. 422820, CF nr. 422823, teren intravilan categorie de folosință "arabil" CF nr. 422821, CF nr. 422819, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 409590, CF nr. 408436 . Teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUZ/PUD). Teren afectat de zona de siguranță magistrală gaz+zona de protecție canal și linia LEA 110kv. Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.

-riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

-monumente istorice/ale naturii/zone de protecție: nu este cazul

-potențial turistic: nu este cazul.

-modificarea temporară a peisajului prin depunerile temporare de sol vegetal pe amplasament pentru realizarea fundațiilor și a sistemelor centralizate de utilități.

d.1. Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

d.2. Apă și canalizare

Alimentarea cu apă: de la rețea.

Canalizarea menajeră: Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă pe strada Calea Șagului, până în dreptul parcelei studiate.

Canalizarea pluvială: Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus.

d.3. Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

d.4. Solul

Activitatea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

d.5. Zgomotul și vibrațiile

Implementarea soluției propuse nu va duce la o poluare fonică în zonă. Pe perioada de realizare a lucrărilor se va respecta programul de lucru și se vor utiliza mașini și echipamente performante.

d.6. Radiații

Atât lucrările cât și activitățile industriale propuse nu produc și nu folosesc radiații. Din acest motiv nu este necesară implementarea de măsuri de protecție împotriva radiațiilor.

e.Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

Terenul reglementat se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse prin PUG aflat în vigoare.

e.1. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Activitățile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

e.2. Protecția calității apelor

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui branșament la rețeaua existentă.

Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr. 188/2002 și modificat prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

e.3. Protecția calității aerului

În perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

e.4. Protecția solului

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deșeuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin realizarea proiectului nu rezultă efecte negative asupra factorilor de mediu.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.

- folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

INTERDICTII

Se va respecta amplasarea zonei verzi cu o suprafata **minima 23404.3 mp – 10%** propusă prin planșa de reglementări. Se interzice realizarea de construcții (corpuri clădire și anexe) precum și inserarea căilor de circulație rutieră în zona marcată ca fiind destinată zonelor verzi și în zona de protecție a canalului modificat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul spațiilor industriale, depozitare și prestări servicii cu funcțiuni de același fel.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;

- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Verificat,
Arh. Urb. CARMEN FALNIȚĂ



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

AMPLASAMENT: jud Timis, mun. Timisoara, str. Calea Șagului, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

BENEFICIAR: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent „**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**”, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 23 ha, respectiv 234043mp, având CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823 - Timișoara situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Calea Șagului.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale și se referă la



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 23 ha, respectiv 234043mp, cu acces din str. Calea Șagului, identificată prin CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823 - Timișoara teren arabil în intravilan Timișoara, proprietar S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara. Durata de valabilitate se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestuia în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții generate.

1.2.Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru **ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**, conform CU nr. 1736 din 06.05.2020 stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată
- Codul Civil
- Certificat de Urbanism nr. 1736 din 06.05.2020
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- PUZ aprobat prin HCL 37/2018
- PUD aprobat prin HCL 482/2009

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823 – Timisoara.

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal ”**Zonă mixtă – spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare, amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare**”, cu acces din la Strada Calea Șagului, aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 23 ha, respectiv 234043mp, cu acces din Strada Calea Șagului, identificat prin CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, cea industrială și este prezentată în planșele aferente prezentei documentații. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile.
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentație.
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

Toate clădirile vor fi prevazute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole în intravilan

Conform C.U nr.1736 din 06.05.2020, terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ este sunt situate în intravilanului municipiului Timișoara, categorie de folosință teren arabil și teren pentru drum.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017); terenurile sunt într-o zonă de depozitare, prestări servicii, iar conform CU, respectiv conform PUZ aprobat prin HCL nr. 37/2008 și PUD aprobat prin HCL nr 482/2009 terenurile ce fac studiul prezentului PUZ sunt situate într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show roo, depozite.

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile vor fi amplasate în limita zonei de implant propuse. Zona de implant se propune astfel:

Pentru LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față drumul perimetral de acces propus, respectiv 6.00 m față de drumul de exploatare relocat pe teren;

- Sud-Vest: retragere de min 59.53 m față de limita de proprietate, respectiv 55.53 m față de drumul de exploatare relocat pe teren. Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stanga-dreapta față de aceasta;

- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

Pentru LOT 2:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație; În partea Sud-Estică terenul este mărginită perimetral de linia electrică - LES110kv în canal de beton. Aceasta reprezintă soluția propusă pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul.

- Sud-Est: retragere este rezultată prin respectarea limitei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv;

- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de limita de proprietate.

2.3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se propune realizarea a 3 accese de pe strada Calea Sagului, dintre care unul din sensul giratoriu, 2 accese de pe strada secundara din partea Sud-Estica a terenului reglementat și un acces din latura Nor-Estică.

2.4.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească:

- $POT_{max}=60.00\%$, $CUT_{max} = 1.5$ pentru LOT 1 și

- $POT_{max}=50.00\%$, $CUT_{max} = 1.5$ pentru LOT 2

-

2.4.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, ce face obiectul P.U.Z. Se impune realizarea unei zone verzi de min 10% din suprafața totală a terenurilor studiate, respectiv 23404.3 mp

3.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa A01 „PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE”.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață de 23 ha, respectiv 234043mp.

La nivelul terenului reglementat este delimitat un singur UTR, UTR 61: Zona depozitare, prestări servicii.

Caracteristici

În acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal depozitării și serviciilor, în cooperare cu zone de comerț, spații comerciale și producție



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

nepoluantă. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în apropierea unei rute principale de trafic: DN 59, deci cu posibilitatea accederii facile la rețeaua de transport majoră.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea zonei analizate într-o zonă de spații comerciale, birouri, servicii, industrie și producție nepoluantă, depozitare, etc.

Funcțiunea propusă a condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință ca zonă predominantă de depozitare, prestare servicii.

3.2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

3.2. Utilizari permise

- Depozitare
- Amanajari aferente funcțiunii de depozitare
- Benzinării
- Restaurant
- Spații comerciale
- Birouri
- Construcții pentru echipare tehnică
- Transport de structuri metalice
- Transport de alte utilaje
- Împrejmuiri în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție
- Construcții pentru rețelele tehnico-edilitare
- Platforme colectare deșeuri menajere
- Parcări la sol
- Industrie nepoluantă
- Producție nepoluantă
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;

3.3. Utilizări permise cu condiții

Funcțiunile propusă, cele de depozitare, producție și industrie nepoluante, servicii, birouri, spații comerciale, vor respecta următoarele condiții:

- să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestor funcțiuni
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru funcțiunea propusă
- să nu fie surse de poluare fonică
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă

3.4. Utilizări interzise

- construcții cu funcțiunea de locuire de orice fel (individuală, înșiruită, colectivă, etc)
- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor de producție, depozite de deșeuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- se interzice desfășurarea activităților nespecificate în PUZ
- se interzice desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de industrie depozitare și servicii, birouri și spații comerciale.

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

4.1.1 Generalități

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată este cea de zonă mixtă: spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare, amplasare panouri publicitare/totem, semnalistică, amenajare accese și locuri de parcare în incintă.

Terenul reglementat este poziționat într-o zonă de servicii, industrie și depozitare și protecție și există următoarele rețele de utilități, cu zone de protecție:

- rețea subterană Transgaz, cu zona de protecție de 20m stânga dreapta – traversează partea Sud-Vestică a parcelei
- rețea Colterm, cu zona de protecție de 3m stânga dreapta – poziționată în partea Sud-Vestică a parcelei, în afara limitei de proprietate. Zona de protecție traversează limita de proprietate.
- LEA 110kv cu zona de protecție 18.5m stânga dreapta – ce traversează terenul pe direcția Nord-Sud. Aceasta este propusă spre convertire în LES 110kv, zona de protecție rămânând aceeași, respectiv 18.5 m.

4.1.2 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Orientarea încăperilor trebuie să respecte reglementările referitor la însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

4.1.3 Retrageri zona de implant:

Zona de implant a construcțiilor propuse pe parcela reglementată este definită astfel:

Pentru LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față drumul perimetral de acces propus, respectiv 6.00 m față de drumul de exploatare relocat pe teren;

- Sud-Vest: retragere de min 59.53 m față de limita de proprietate, respectiv 55.53 m față de drumul de exploatare relocat pe teren. Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stanga-dreapta față de aceasta;

- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

Pentru LOT 2:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație; În partea Sud-Estică terenul este mărginită perimetral de linia electrica - LES110kv in canal de beton. Aceasta reprezintă soluția propusă pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul.

- Sud-Est: retragere este rezultată prin respectarea zonei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv și față de stâlpii de protecție, precum și respectarea zonei de protecție de 30 m față de axul drumului DN 59.

- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de limita de proprietate.

Construcțiile pe parcelă se vor amplasa conform planșei „A03 Plan reglementări urbanistice”.

4.1.4. Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile vor fi autorizate pe parcela care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.5 Amplasarea față de aliniament

Parcela studiată are o suprafață totală de 234043.00 mp și are front la Strada Calea Șagului și la strada secundară de acces.

Pentru amplasarea construcțiilor se păstrează retragerea minimă obligatorie de 18.50m stânga-dreapta față de LES 110kv (modificarea LEA 110kv existentă pe teren), retragere de 20m stânga-dreapta față de rețeaua de gaz subterană - TRANSGAZ existentă pe teren, retragere de 3m stânga-dreapta față de rețeaua Colterm poziționată în partea Sudică a parcelei, în afara limitei de proprietate. Zona de protecție cuprinde o porțiune din teritoriul reglementat, identificată de-a lungul limitei Sudice.

4.1.6. Amplasarea în interiorul parcelei – amplasarea în raport cu limitele laterale ale parcelei

Zona de implant pentru amplasarea construcțiilor s-a stabilit conform planșei „A03 Plan reglementari urbanistice, respectând zonele de protecție: LES 110Kv de 18,5m (stanga-



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

dreapta liniei și de jur împrejurul stâlpilor), rețelei subterane de gaz – TRANSGAZ de 20,0m(stânga dreapta rețelei) și rețelei supraterane COLTERM - zona de protecție de 3,0m (stânga dreapta rețelei):

-Pentru LOT 1: -față de limita Nord-Vestică se impune o retragere de min 6.0 m față de drumul de acces propus, respectiv față de drumul de exploatare re poziționat pe teren;

-față de limita Sud-Estică se impune o retragere de min 6.0m față de drumul de acces

-Pentru LOT 2: față de limita Nord-Vestică se impune retragere de min 6.0m față de drumul de acces nou propus.

4.1.7. Amplasarea în interiorul parcelei - amplasarea în raport cu limita posterioară a parcelei

Zona de implant în raport cu limita posterioară a parcelei s-a stabilit astfel:

-Pentru LOT 1: față de limita Nord-Estică se impune o retragere de min 6.0 m față de drumul de acces propus;

-Pentru LOT 2: față de limita Nord-Estică se impune retragere de min 6.0m față de limita de proprietate.

4.1.8. Amplasarea în interiorul parcelei - amplasarea în raport cu limita frontală a parcelei

Zona de implant în raport cu limita frontală a parcelei s-a stabilit astfel:

-Pentru LOT 1: față de limita Sud-Vestică se impune o retragere de min 59.53 m față de limita de proprietate, respectiv 55.53m față de drumul de exploatare re poziționat pe teren; Se respectă zona de protecție de 20m stânga-dreapta față de rețeaua de gaz subterană – TRANSGAZ.

-Pentru LOT 2: -față de limita Sudică se impune o retragere de min 6.0m față de drumul de acces nou propus și totodată se respectă zona de protecție de 18,5m stânga dreapta față de LES 110kv și de jur împrejurul stâlpilor.

-față de limita Sud-Estică: retragere este rezultată prin respectarea zonei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv și față de stâlpii de protecție, precum și respectarea zonei de protecție de 30 m față de axul drumului DN 59.

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.2.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces carosabil pe parcela și la locurile de parcare din trama stradală, respectiv str. Calea Șagului și strada secundară de pe latura Sud-Vestică.

Drumul de acces propus va rămâne teren proprietate privată, cu drept de servitute iar drumul de exploatare existent pe teren, de-a lungul canalului identificat pe teren va fi re poziționat periferic, pe latura Sud-Vestică a terenului reglementat.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Poziția acceselor carosabile se va stabili la momentul autorizării construcțiilor și nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban, fiind păstrate libere în permanență.

Se impune drept de servitute – de trecere subterană și/ aeriană, continuă și perpetuă, pietonală sau auto asupra terenului în cauza, pe întreaga durată de existență a rețelelor



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

existente pe teren.

Accesele Auto și pietonale la suprafață cu drept de servitute se vor realiza conform acceselor aprobate de Comisia de circulație în ceea ce privește proiectul de AC.

4.2.2. Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse.

În sensul prezentului articol,

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

4.2.3. Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea de depozitare – zona industrială.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Organizarea parcărilor se va realiza supateran.

4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Lucrări de apă
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.

- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

În zonele de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente etc, care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate. Datorită amplasării obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirea va fi echipată cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Construcția va fi amplasată cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

4.4.1. Parcelarea

Reglementarea terenului studiat se face în baza prevederilor prezentului PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Ulterior, în baza unui nou PUZ se pot admite dezmembrări sau alipiri.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servituți de trecere.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Regimul maxim de înălțime

H maxim = P+1E

H maxim la cornișă = 8,30 m.

4.4.3 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, precum și imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

urbanismului și arhitecturii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Fațadele spre spațiile publice se vor încadra în țesutul urban existent

Acoperirea clădirii va fi plată (acoperiți terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânji traficul auto sau pietonal.

4.4.4 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat.

În cazul prezentului regulament:

Pentru LOT 1:

POT max : 60.00%
CUT max : 1.50

Pentru LOT 2:

POT max : 50.00%
CUT max : 1.50

4.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

4.5.1. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza suprateran sau subteran, în funcție de soluția de mobilare adoptată.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului, se vor efectua pe cheltuiela beneficiarului.

4.5.2. Spații verzi și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și



Proiect număr: 96/2020
Adresa: jud. Timis, Timisoara , CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823
Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**
Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE. AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, TOTEM/UNIPOL, SEMNALISTICĂ PE FAȚADE ȘI ÎN INCINTĂ. AMENAJARE ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare. Se propune realizarea unor spații verzi ce însumează o suprafață minimă de 10% din suprafața totală a teritoriului reglementat.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologie după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon etc.

Pot fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

4.5.3. Împrejmuiri

Dacă se dorește delimitarea terenului, aceasta poate fi făcută prin amenajarea spațiului verde, borduri sau jardiniere.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul) și porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejmuiri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat face parte din UTR 61, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018.

6. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la lucrările ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Verificat,
Arh. Urb. CARMEN FALNIȚĂ