



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



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**

FOAIE DE GARDĂ

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 ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ**

Numar proiect : **96/2020**

Faza proiectare : **P.U.Z.**

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

Amplasament : jud. Timis, mun. 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 – Timisoara

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

Proiectant de specialitate : **S.C. GENIU LOCCI S.R.L.**
urb. CARMEN FALNIȚĂ

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

Proiectare drumuri : **S.C. COSO CONS S.R.L.**
ing. FLORIN COȘOVEANU



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**

FOAIE DE RESPNSABILITĂȚI

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

Proiectant de specialitate : **S.C. GENIU LOCCI S.R.L.**
urb. CARMEN FALNIȚĂ

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

Proiectare drumuri : **S.C. COSO CONS S.R.L.**
ing. FLORIN COȘOVEANU



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

BORDEROU GENERAL

MEMORIU GENERAL

- 1. INTRODUCERE**
- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARIII
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE
- 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
- 2.1. EVOLUTIA ZONEI.....
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRUMUI NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....
- 2.6 ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI.....
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT, INDICI URBANISTICI.....
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.....
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI.....
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**
- 5. ANEXE**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- 1. DISPOZITII GENERALE**.....
1. ROLUL R.L.U



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

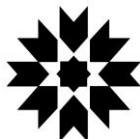
Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

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. BAZA LEGALA A ELABORARII
- 3. DOMENIUL DE APLICARE.....
- 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
- 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUI.....
- 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC..
- 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....
- 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII.....
- 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
- 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.....
- 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI
- 3. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....**
- 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.....
- 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....**
- 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.....**

PARTE DESENATA

- PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT
- U.01 PLAN INCADRARE IN LOCALITATE
- U.02 PLAN SITUATIE EXISTENTA
- U.03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ETAPA I.....
- U.03-1 POSIBILITATE DE DEZVOLTARE ULTERIOARA – ETAPA II.....
- U.04 REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA.....
- U.05 PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR.....
- U.07 STUDIU DE CVARTAL.....
- U.08 PLAN MOBILARE URBANISTICA – ETAPA I.....
- U.09 POSIBILITATE DE DEZVOLTARE ULTERIOARA – ETAPA II
- U.10 RANDARI VOLUMETRICE
- U.11 STUDIU CIRCULATII.....



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**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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 ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ
Numar proiect	:	96/2020
Faza proiectare	:	P.U.Z.
Beneficiar	:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. CUI: 25803846 str. Zaharia Stancu, nr. 23, mun. Brasov jud. Brasov
Amplasament	:	jud. Timis, mun. 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 – Timisoara
Proiectant general	:	S.C. LEVANT PROJECT S.R.L. arh. MIRON ȘUTEU
Proiectant de specialitate	:	S.C. GENIU LOCCI S.R.L. urb. 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 de tip 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.

Zona care face obiectul prezentei documentații este situată în intravilanul mun. Timișoara, în partea de sud-vest, în zona Calea Șagului, terenul studiat având o suprafață totală de 23 ha,



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

respectiv 234 043 mp, și este 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, 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 la prezenta documentatie.

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.

Se vor studia și CF nr. 425257 aferent DE 1318/4, CF nr. 424832 aferent DE1318/3, CF nr. 425118 aferent DE 1317/1, respectiv HCn 1300, care vor fi afectate de solutia propusa, fiind domeniu public in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara, Statul Roman, respectiv A.N.I.F Timiș.

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, showroom și depozite.

Terenul este afectat de zona de siguranță a mai multor rețele edilitare: magistrală gaz TRANSGAZ, linia LEA 110 kv, rețea COLTERM, respectiv canal HCn1300 și zona de protecție aferenta. 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 și producție nepoluantă - zonă industrial;
- 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 DE 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.



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

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

2.2 ÎNCADRAREA 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 este în proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.

Se vor studia și CF 425257 aferent DE 1318/4, CF 424832 aferent DE1318/3, CF 425118 aferent DE 1317/1, respectiv HCn 1300mp, care vor fi afectate de soluția propusă, fiind domeniu public în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara, Statul Roman, respectiv A.N.I.F Timiș.

VECINĂȚĂȚI 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 private.

SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul studiat se află în proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L., CUI 25803846, intabulare 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 proiectului de specialitate aprobat de E-Distributie Banat.

Terenul este liber de construcții și este salubru.

2.3 ELEMENTE DE CADRU 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.



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

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.

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 $0,60 - 0,70\text{ m}$ (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 $3\text{ m/s} \dots 4\text{ m/s}$. 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 A.N.I.F., identificat ca fiind HCN1300, care se afla în proprietatea statului, în administrarea A.N.I.F. Traseul acestui canal se va modifica, păstrându-se suprafața totală, conform planșelor anexate. Pentru devierea canalului, la faza A.C., este necesară obținerea acordului tehnic A.N.I.F., având la bază o documentație întocmită de un proiectant de specialitate și vizată de un verficator de proiecte atestat în lucrări de îmbunătățiri funciare, conform Aviz A.N.I.F. nr. 562/20.10.2020.

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 $0,60 - 0,70\text{ m}$ (conform STAS 054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin:

- temperatura aerului:
 - media lunară minimă: -10C în ianuarie;
 - media lunară maximă: $+20 \dots 21\text{C}$ în iulie - august;
 - temperatura minimă absolută: $-35,3\text{C}$;
 - temperatura maximă absolută: $+40,0\text{C}$;
 - temperatura medie anuală: $+10,9\text{C}$;
- precipitații:
 - media anuală: 631 mm ;
- vântul
 - predominant din sectorul vestic - 15%.



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**

2.4 CIRCULATIA

CIRCULATIA PIETONALA

In momentul de fata aceasta nu este posibila deoarece nu exista amenajate trotuare de acces din Calea Sagului sau drumul Cenusii.

CIRCULATIE VELO

Nu exista amenajate la momentul de fata piste velo de acces dinspre sau catre Calea Sagului si drumul Cenusii.

CIRCULATIA AUTO

Calea Sagului in situatia existenta este drumul de acces principal din sudul municipiului Timisoara si este amenajat la 4 benzi (2 benzi pe sens) asfaltate.

In zona de sud a amplasamentului studiat se regaseste sensul giratoriu prin care se realizeaza accesul la o serie de platforme industriale si comerciale din zona – Brico Depot, Auchan, Ravitex in est si Intercolor respectiv Sage Automotive Interiors la vest prin drumul Cenusii. La momentul actual, drumul Cenusii este amenajat ca un drum de acces cu 2 benzi (1 banda pe sens - asfaltat) si este marginit pe limita de proprietate cu amplasamentul studiat de rețeaua Colterm ce prezinta o suprainaltare catre vest pe sub care se realizeaza accesul mai departe din drumul Cenusii catre platforma Gruppo Damidio SA.

Atat drumul Cenusii cat si Calea Sagului vor reprezenta in etapa I doua din principalele drumuri de acces din domeniul public la nivel de amplasament.

Deasemenea la nivel de amplasament studiat se mai regasesc o serie de trei drumuri de exploatare care delimiteaza si strabat amplasamentul studiat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR 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 predominante sunt cele ce țin de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț.

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul este liber de construcții și este salubru.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spațiile libere fiind în prezent terenuri arabile. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de min 20% spații verzi din totalul suprafeței de teren in proprietate privata.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

CĂI DE COMUNICAȚIE

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



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

1. Telefonie

În zona de interes, Telekom Romania are amplasate rețele de telecomunicații. Lucrările propuse vor fi adopta măsuri de protecție a rețelilor 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. Conform Aviz Tehnic de Amplasament – Aquatim nr 53760/18.05.2020, pe Calea Șagului traversează rețeaua de canalizare CREF $\Phi 355$ și rețeaua de alimentare cu apă A $\Phi 355$.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă ale orașului. Conform Aviz DELGAZ GRID S.A. cu nr. 1665/22.05.2020 și plan de situație anexat, pe strada secundară, din partea Sud-Estică a terenului studiat există rețeaua DELGAZ GRID subterană și stația reglare măsură.

5. Alimentarea cu agent termic

Se permite atât utilizarea unei surse proprii pentru alimentarea cu agent termic, cât și racordarea la rețeaua existentă COLTERM.

În partea Sud - Estică a terenului studiat, pe drumul secundar există o rețea supraterană Colterm, în afara limitei de proprietate reglementate. Zona de protecție față de aceasta este de min 3,00m stânga-dreapta față de suportii de susținere, conform SR 8591/1997. Zona de protecție impusă afectează într-o mică măsură suprafața terenului reglementat, conform planșe anexate.

6. Alimentarea cu energie electrică

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

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

Deșeurile vor fi colectate în sistem separativ și vor fi preluate temporar de către firmele specializate, conform contractelor întocmite.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

În prezent terenul studiat este afectat de o zonă de siguranță magistrală cu gaz stânga-dreapta, a rețelei Transgaz existente în partea Sud-Estică a terenului reglementat, zona de protecție pentru rețeaua supraterană Colterm, zona de protecție canal HCN 1300 și de zona de protecție 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, conform funcțiunilor propuse.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI –RESPECTA PREVEDERILE LEGII 24/2007



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**

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 de min 20% spații verzi din totalul suprafeței de teren in proprietate privata.

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 împrejurimi, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

Nu se permite ocuparea cu construcții permanente a spațiilor verzi și se va asigura integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi de către proprietarii acestora. Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privata este exercitata de către proprietarii acestora, cu respectarea actelor normative in vigoare, iar administrarea spațiilor verzi proprietate publica este exercitata de autoritatile administratiei publice locale și de alte organe imputernicite in acest scop.

Se va asigura drenarea apelor in exces de pe suprafata spatiilor verzi și se vor asigura masurile privind siguranta persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de imbatranire avansat.

Pe spatiul verde se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc și odihna, constructii usoare cu caracter provizoriu, activitati pentru comert și alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, toate in baza unei documentatii de urbanism avizate.

Este necesara cooperarea cu autoritatile teritoriale și centrale pentru protectia mediului și cu autoritatile administratiei publice locale in ceea ce priveste lucrarile preconizate pentru spatiile verzi precum și propunerile pentru imbunatatirea amenajarii acestora.

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.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: 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.

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002487/17.12.2020 ce propune amenajarea circulațiilor in 2 etape de dezvoltare:

Etapa I – corelarea propunerilor cu situația existentă a căilor de comunicație;

Etapa II conform proiectelor de largire/modernizare a circulației propuse atât prin PUG NOU al Municipiului Timisoara – aflat in curs de aprobare, cât și prin PUZ-urile vecine aprobate prin HCL.

In cazul intersectării cu rețele edilitare, se vor întocmi proiecte de specialitate de deviere/suprainaltare/ingropare, după caz in faza de autorizare de construire.

Realizarea accesurilor de pe latura Sudica presupune o atenție sporită pentru rețeaua de termoficare Colterm existentă in vecinătatea limitei de proprietate. Aceste conducte au o zonă de protecție de 3,0 m stanga-dreapta fata de suportii de sustinere și a conductelor, zona de protecție cu interdicție de construire, pentru amenajarea accesurilor se va suprainalta rețeaua Colterm in zona acestora.

Investiția se va face pe cheltuiala beneficiarului sau a investitorului, după caz.



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**

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

Depozitarea controlată a 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 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 20% spații verzi amenajate din totalul suprafeței de teren aflată în proprietate privată.

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: nu este cazul. Funcțiunile propuse 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;
- pentru energie termică se propune atât racordarea la rețeaua Colterm existentă, cât și implementarea unor soluții în sistem individual
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către o firmă specializată;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Circulație auto, velo

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

Se vor configura accesuri auto pe parcelă atât de pe strada Calea Șagului cât și de pe strada secundară asfaltată existentă.

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002487/17.12.2020 ce propune amenajarea circulațiilor în 2 etape de dezvoltare:

Etapa I – corelarea propunerilor cu situația existentă a căilor de comunicație;

Etapa II conform proiectelor de largire/modernizare a circulației propuse atât prin PUG NOU al Municipiului Timisoara – aflat în curs de aprobare, cât și prin PUZ-urile vecine aprobate prin HCL.

În cazul intersecțiilor cu rețele edilitare, se vor întocmi proiecte de specialitate de deviere/suprainaltare/ingropare, după caz în faza de autorizare de construire.

Realizarea accesurilor de pe latura Sudică presupune o atenție sporită pentru rețeaua de termoficare Colterm existentă în vecinătatea limitei de proprietate. Aceste conducte au o zonă de



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 ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

protecție de 3,0 m stanga-dreapta fata de suportii de sustinere si a conductelor, zona de protecție cu interdicție de construire, pentru amenajarea accesurilor se va suprinalta rețeaua Colterm in zona acestora.

Investiția se va face pe cheltuiala beneficiarului sau a investitorului, dupa caz.

Circulația velo nu este configurată in prezent în zonă.

In Etapa II conform proiectelor de largire/modernizare a circulației sunt prevazute atat trotuare pietonale cat si piste velo pentru ciclisti.

Parcări

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

Numarul de locuri de parcare a fost calculat conform legislației si normativelor in vigoare si a fost reglementat prin Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002487/17.12.2020.

Circulația pietonală

Circulația pietonală este amenajată in prezent doar pe Strada Calea Șagului.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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;
- respectarea zonelor de protecție a tuturor rețelelor existente pe teren sau a caror zone de protecție afectează terenul reglementat.

Terenul reglementat va cuprinde o zonă mixtă și va fi împărțit în mai multe subzone, respectiv:

SzL/SzI – subzonă pentru logistică și zonă industrială

SzS/SzC – subzonă pentru servicii și comerț

SzV - Subzonă pentru spații verzi amenajate de min 20% (din suprafața de teren in proprietate privata)

SzC – Terenuri pentru căi de comunicație rutieră și pietonală in proprietate privata si suprafețe de teren adiacente terenului reglementat, de pe terenurile vecine, care vor fi afectate de soluția



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

propusa, fiind domeniu public in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara, Statul Roman, respectiv A.N.I.F Timiș, care vor fi necesare pentru întregire profile de drumuri

SzHCn – Teren pentru deviere/relocare canal

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI ȘI ÎN RAPORT CU LIMITELE DINTRE PARCELE

Retragerile subzonelor reglementate se vor face pentru suprafețele de teren edificabile ramase in urma cedarii catre domeniul public a terenurilor pentru realizare drumuri de acces, respectiv terenului necesar relocarii canalului HCn 1300, precum si dupa stabilirea zonelor de protectie aferente retelelor edilitare ce afecteaza terenul.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G in 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 predominante 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 desfasoară 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 20% din totalul suprafeței de teren in proprietate privata.**

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

ETAPA PREGERMAGTOARE a ETAPEI I: se vor realiza operatiunile cadastrale necesare in vederea relocarii HCn-ului existent si a celor doua DE-uri. O data finalizata aceasta procedura se vor realiza propunerile din etapa I.

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulatie ce propune amenajarea circulatiilor in 2 etape de dezvoltare:

Etapa I – corelarea propunerilor cu situatia existenta a cailor de comunicatie;

Etapa II - conform proiectelor de largire/modernizare a circulatiei propuse atat prin

PUG NOU al Municipiului Timisoara – aflat in curs de aprobare, cat si prin PUZ-urile vecine aprobate prin HCL.



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**

În cazul intersectării cu rețele edilitare, se vor întocmi proiecte de specialitate de deviere/suprainaltare/ingropare, după caz în faza de autorizare de construire.

Realizarea accesurilor de pe latura Sudică presupune o atenție sporită pentru rețeaua de termoficare Colterm existentă în vecinătatea limitei de proprietate. Aceste conducte au o zonă de protecție de 3,0 m stânga-dreapta față de suportii de susținere și a conductelor, zona de protecție cu interdicție de construire, pentru amenajarea accesurilor se va suprainalta rețeaua Colterm în zona acestora.

CIRCULAȚIA PETONALĂ

Având în vedere lipsa unor circulații pietonale în situația existentă, propunerea și dezvoltarea acestora se va face conform celor două etape ale prezentului PUZ și anume:

ETAPA I:

- încă din această etapă se propune cedarea de teren/înscrisura de sarcini în CF necesară în vederea lărgirii drumurilor de acces conform PUG în lucru
- de asemenea se propune lățirea drumului de exploatare transversal în vederea realizării unui acces facil la cele 2 loturi rezultate – LOT 1 ȘI LOT 2
- în această etapă din punct de vedere pietonal se propune realizarea trotuarelor aferente PTT3 și PTT5 care deservește direct cele 2 loturi rezultate și fac legătura directă cu drumul Cenusii

ETAPA II:

- se propune lărgirea profilelor transversale existente ale Căii Săgului și a drumul Cenusii conform PUG în lucru și prin urmare amenajarea lor conform PTT 1 etapă II și PTT propus; astfel se va realiza corelarea cu drumurile transversale de acces deja executate în etapă I și prin urmare corelarea și a accesului pietonal în zonă

CIRCULAȚIA VELO

Circulația velo va fi asigurată etapizat în același mod în care se asigură și circulația pietonală.

CIRCULAȚIA AUTO

ETAPA I:

- Se propune realizarea bretelelor de acces din Călea Săgului – lot 9 și lot 11
- Se grevează în CF promisiunea de cedare a loturilor 8,10,12 la momentul lărgirii profilului transversal a Căii Săgului
- Se vor realiza cele două drumuri de acces transversale propuse și se racordează în drumul Cenusii – drumul de la nord-vest se va racorda pe sub suprainaltarea existentă a rețelei Colterm, iar drumul median dintre lotul 1 și lotul 2 cât și accesul propus prin intermediul lotului 7 se vor realiza după suprainaltarea rețelei Colterm conform planului de acțiune aferent prezentului PUZ
- Realizarea drumului de acces de la nord-vest (aferent lotului 1) se va propune în această etapă ca fiind cu 2 benzi și circulație în ambele sensuri (cate 1 bandă/sens)



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**

ETAPA II:

- Se cedeaza loturile 8,10,12 in vederea amenajarii noului profil a Căii Sagului
- Presupune amenajarea profilurilor de drum publice conform PUG in lucru si implicit corelarea drumurilor propuse spre realizare in etapa I
- In proiectarea si realizarea acestei amenajari se va avea in vedere necesitatea de ingropare a rețelei Colterm pe anumite portiuni – proiect ce nu face obiectul acestui PUZ
- Daca se va considera necesara largirea drumului de la nord-vest (afertent lotului1) se va realiza propunerea de largire la 4 benzi conf. PUG in lucru prin ocolirea canalului si viabilizarea accesului acestor loturi vecine la domeniul public – in aceasta etapa accesibilitatea va fi asigurata prin 4 benzi (2benzi/sens) cu posibilitatea intoarcerii si conectarii acestor vecini cu lotului 1 propus prin prezentul PUZ – aceasta posibilitate de dezvoltare ulterioara nu face obiectul prezentului PUZ

Deasemenea se mentioneaza faptul ca drumul de acces ce delimiteaza si desparte lotul 1 se lotul 2 deserveste zona comerciala si va fi executat impreuna cu spatiile comerciale aferente lotului 2.

PARCĂRI

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

Numarul de locuri de parcare a fost calculat conform legislatiei si normativelor in vigoare si a fost reglementat prin Avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002487/17.12.2020.

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

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

UTILIZARILE PERMISE:

- Depozitare
- Amenajari aferente funcțiunii de depozitare
- Benzinării
- Restaurant
- Spații comerciale
- Servicii publice, comert
- Spatii administrative, birouri, birouri, sedii pentru functiunile principale
- Transport de structuri metalice
- Transport de alte utilaje
- Împrejmuii în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție
- Construcții pentru rețelele tehnico-edilitare
- Platforme colectare deșeuri menajere
- Parcări la sol



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

- Construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante: activități producție nepoluantă, fără flux tehnologic / manufacturiere (de exemplu: prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier etc.), respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- Servicii de tip industrial și cvasi-industrial
- Depozite cu caracter nepoluant
- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică
- Sedii, puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial și cvasi-industrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc.
- Cercetare și dezvoltare tehnologică
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Activități de comercializare a produselor depozitate sau executate local
- Servicii de mentenanță și comercializare a mașinilor, uneltelor și utilajelor agricole și industriale,
- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni, cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura majoră.

INTERDICȚII

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.

Se va respecta procentul de min. 20% zona verde din totalul suprafeței de teren aflată în proprietate privată.

Se vor respecta retragerile față de zonele de protecție impuse de rețele edilitare conform avizelor emise de instituțiile avizatoare.

Spațiile de producție industrială nepoluantă și activitățile complementare, întreprinderi sau ateliere de orice fel, precum și activitățile de producție, nu vor polua și nu vor reprezenta un pericol pentru mediu. Producția industrială nepoluantă este reprezentată de produse finite, semifabricate, cum ar fi: prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier etc.

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,



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

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 234.043 mp, ce va fi zonificat astfel:

- Zonă pentru logistică/Zonă industrială
- Zonă pentru servicii și comerț
- 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.

De asemenea se vor studia si CF 425257 aferent DE 1318/4, CF 424832 aferent DE1318/3, CF 425118 aferent DE 1317/1, respectiv HCn 1300, care vor fi afectate de solutia propusa, fiind domeniu public in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara, Statul Roman, respectiv A.N.I.F Timiș.

Parcelarea se va realiza conform plansei **U.03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA I** (avand in vedere lotizarea propusa in etapa I, etapa a II – a va cuprinde doar amenajarea cailor de circulatii propuse prin documentatii in curs de aprobare si cedarea suplimentara a loturilor deja instituite cu sarcina in CF in etapa I).

Deasemenea aceasta se va realiza dupa procesul de relocare a celor doua DE-uri si de deviere partiala a HCn-ului – aceste relocari/ devieri se vor realiza in urma obtinerii unui H.C.L. de principiu pentru a putea reglementa si terenurile proprietate publica si HCL de trece a De urilor din domeniul public in proprietate privata in ceea ce priveste drumurile de exploatare si a unei H.G. in ceea ce priveste canalul.

Astfel, in prima faza se propune dezmembrarea din CF-urile existente in noi loturi conform propunerii plansei U.11 – PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR – DEZMEMBRARI si RELOCARI PROPUSE. Aceasta propunere de dezmembrare a fost realizata de catre un topometrist autorizat si preluata in partea desenata a prezentului P.U.Z. rezultand o serie de noi loturi intermediare:

CF409590 – vor rezulta 5 sub-loturi : 409590/1, 409590/2(relocare partiala HCn), 409590/3, 409590/4(relocare partiala DE 1317/1), 409590/5;

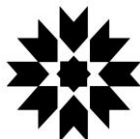
CF407920 – vor rezulta 4 sub-loturi: 409590/1, 409590/2(relocare partial DE 1317/1), 409590/3(relocare partiala HCn), 409590/4;

CF408436 – vor rezulta 2 sub-loturi: 408436/1, 408436/2(relocare partiala DE 1317/1);

CF407511 – vor rezulta 2 sub-loturi : 407511/1, 407511/2(relocare totala DE 1318/4).

O data realizata relocarea, se va trece in a doua etapa din punct de vedere cadastral in care se vor dezmembra noi suprafete de teren conform propunerii P.U.Z. in 12 loturi rezultand astfel:

- LOT 8, LOT 10, LOT 12 – se noteaza ca fiind suprafete de teren ce se vor ceda domeniului public (ETAPA II) in momentul realizarii profilului stradal transversal Calea Sagului conf. PUG in lucru (se va institui sarcina in CF);
- LOT 9 si LOT 11 - accesuri din Calea Sagului la nivel de LOT2 (ETAPA I);



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

- LOT 7 – drum de acces ce presupune latirea si extinderea profilului stradal existent (acest lot inglobeaza si relocarea DE-ului 1318/4 si anume sub-lotul identificat mai sus prin nr. CAD 407511/2);
 - LOT 6 – propus in vederea largirii DE-ului 1318/3 existent la sud de acesta;
 - LOT 5 – drum de acces ce presupune latirea si extinderea profilului stradal existent cat si realizarea de noi drumuri de legatura intre vecinatatea nordica si cea sudica (acest lot inglobeaza si relocarea DE-ului 1317/1 si anume subploturile idetificate mai sus prin nr. CAD 408436/2, 409590/2 si 409590/4);
 - LOT 3 – deviere partiala a HCn-ului 1300 pe o suprafata de 2 616 mp ce se va ceda in urma obtinerii Hotararii de Guvern in ceea ce priveste acordul de deviere pe aceasta suprafata;
- LOT 2 si LOT 1 – zonele functionale la nivel de care se propun urmatoorii indici urbanistici:

LOT 1 – Zona pentru logistica/Zona industrială – S_{LOT1} = 117 645 mp

P.O.T. max.	-	60 %
C.U.T. max.	-	1.5
Rh max.	-	P+2E
H max.	-	15 m

LOT 2 – Zona pentru servicii si comert – S_{LOT2} = 87 790 mp

P.O.T. max.	-	50 %
C.U.T. max.	-	1.5
Rh max.	-	P+2E
H max.	-	15 m

Zona verde - min. 20 % (din suprafata LOT1 + LOT2 – LOT4 SzV va fi considerat ca fiind spatiu verde aferent LOT1).

Zonificarea propusa, respectiv zonele de implantare propuse vor tine cont de toate retele edilitare existente in zona si de zonele de protectie aferente acestora.

	EXISTENT	PROPUS
Terenuri in proprietatea SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL	234 043 mp	234 043 mp
Terenuri aflate in proprietate publica	CF 425257 – 1 061 mp CF 424832 – 1 625 mp CF 425118 – 1 346 mp HCn 1300 - 2 616 mp TOTAL – 6 648 mp	6 648 mp
TOTAL TERENURI CE SE REGLEMENTEAZA	240 691 mp	240 691 mp – 100%

BILANT TERITORIAL GENERAL	SUPRAFATA	(%)
----------------------------------	------------------	------------



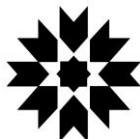
Proiect număr: 96/2020
 Adresa: jud. Timis, Timisoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, cf NR.408436, CF nr.409590,
 CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 402821, CF nr. 422822, CF nr. 422823
 Beneficiar: **S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**
 Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, 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**

LOGISTICA /INDUSTRIE NEPOLUANTA	117 645 mp	49
SERVICII SI COMERT	87 790 mp	36
CANAL	2 616 mp	1
SPATIU VERDE LOTIZAT	4 074 mp	2
CIRCULATII PUBLICE	28 566 mp	12
TOTAL	240 691 mp	100

LOTIZARE PROPUSA	EXISTENT	PROPUS
LOT 1 Zona logistica/Zona industrie nepoluanta	-	117 645 mp
LOT 2 Servicii si comert	-	87 790 mp
LOT 3 Propunere relocare canal	-	2 616 mp
LOT 4 Spatiu verde compact	-	4 074 mp
LOT 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Circulatii majore	-	28 566 mp
TOTAL	240 691 mp	240 691 mp

BILANT TERITORIAL detaliat	PROPUS
LOT 1 - LOGISTICA /INDUSTRIE NEPOLUANTA	117 645 mp -100 %
SUPRAFATA EDIFICABILA – POT _{maxim}	70 587 mp – 60%
SPATIU VERDE	24 710 mp – 21%
CURTI INTERIOARE _{variabil}	23 529 mp – 19%
LOT 2 – ZONA SERVICII SI COMERT	87 790 mp – 100%
SUPRAFATA EDIFICABILA – POT _{maxim}	43 895 mp – 50%
SPATIU VERDE	18 024 mp – 20,5%
CURTI INTERIOARE _{variabil}	26 337 mp – 29,5%

BILANT SPATII VERZI	PROPUS
---------------------	--------



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 ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ

SPATIU VERDE INTERIOR – LOT 1	24 710 mp
SPATIU VERDE INTERIOR – LOT 2	18 024 mp
SPATIU VERDE LOTIZAT	4 074 mp
TOTAL NECESAR min.20% din S_{teren privat}	46 808 mp

INDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUȘ
POT max	0.0%	LOT 1 – 60% LOT 2 – 50%
CUT max	0.0	LOT 1 – 1.5 LOT 2 – 1.5
RH max	-	LOT 1 – P+2E LOT 2 – P+2E
H max	-	LOT 1 – 15 m LOT 2 – 15 m
ZONA VERDE	-	Min.20% din suprafata de teren aflata in proprietate privata

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

LOT 1 – Zona pentru logistică/ Zona industrială pentru zona industrială se va face conform plansei U.03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ETAPA I astfel:

Nord-Vest : retragere de 6,00 m față de limita de proprietate

Sud-Vest : retragere conform Aviz TRANSGAZ nr.46275/18.08.2020, unde se impune respectarea unei zone de protecții stanga-dreapta față de retea:

* locuinte individuale/colective, constructii industriale, sociale si administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman, cu regimul maxim de inaltime P+3E – 20m

* cladiri cu 4 sau mai multe etaje – 200m

* zone de relaxare, de joaca, de recreere, locuri de fumat, etc – 20m

* constructii usoare, fara fundatii, altele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni – 6m

* statii electrice si posturi de transformare a energiei electrice – 20m

* platforme betonate, parcar auto, alei, imprejmuiuri – 6m

* paralelism cu drumuri – de interes local – 18m , de incinta/de utilitate privata, alei pietonale – 6m.

* paralelism cu retele de utilitati – 5m

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



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-Est : retragere de min 8.00 m față de limita de proprietate

LOT 2 –Zona pentru servicii și comerț se va face conform plansei U.03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ETAPA I 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, artera principală de circulație, respectiv retrageri conform Aviz TRANGAZ nr.46275/18.08.2020 și Aviz E-DISTRIBUTIE BANAT nr.06833162/24.12.2020 cu respectarea zonei de protecție aferentă LES110kv propus pentru devierea rețelelor existente LEA 110kv, de min 18.50m stânga-dreapta față de axul liniilor.

Sud-Est : retragere de 30.00m conform Legii nr. 198 din 9 iulie 2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 47, alin. (1), respectiv min. 20.00m față de limita de proprietate.

Nord-Est : retragere de min 30.00 m față de limita de proprietate, respectiv retrageri conform Aviz E-DISTRIBUTIE BANAT nr. 06833162/24.12.2020 cu respectarea zonei de protecție aferentă LES110kv propus pentru devierea rețelelor existente LEA 110kv, de min. 0,5m stânga-dreapta față de laturile exterioare ale canalului de cablu din beton prefabricat.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, 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;
- pentru energie termică se propune atât racordarea la rețeaua Colterm existentă, cât și implementarea unor soluții în sistem individual;
- 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.

ALIMENTAREA CU APĂ

a) Situația existentă.

În prezent, pe terenul în studiu nu se află nicio construcție.

Pe str. Calea Șagului, conform avizului de amplasament Aquatim nr. 1736/06.05.2020, există rețea de distribuție apă din conducte de PEHD Ø355 mm.

b) Situația propusă.



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

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse în cadrul acestui PUZ se va realiza prin intermediul unui bransament de apă cu racordare la rețeaua de apă Ø355 mm existentă pe str. Calea Șagului. Acesta va fi din conductă de PEHD PN10 SDR17 și L=5 m. Bransamentul de apă propus va asigura debitul de apă pentru toți consumatorii din incintă și debitul de refacere al rezervei de incendiu (rezervorul pentru hidranți exterior, interiori și sprinklere).

Căminul de apometru va fi amplasat în interiorul incintei beneficiarului, la limita de proprietate.

Rețeaua de alimentare cu apă din incintă se va realiza din PEHD PN10 SDR17 Ø110 mm, L=940 m. Pe această rețea s-au prevăzut 2 cămine de vane.

Stația de pompare pentru incendiu va fi echipată cu 2 grupuri de pompare, unul pentru hidranții interiori și exteriori și altul pentru sprinklere.

Conducta de apă de incendiu pentru hidranți exterior și interiori se va realiza din PEHD PN10 SDR17, L=2345 m. Pe această rețea s-au prevăzut 19 hidranți Dn80 supraterani și 1 hidrant Dn80 subteran.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru 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.

CANALIZARE

a) Situația existentă.

În prezent, pe terenul în studiu nu se află nicio construcție.

Pe str. Calea Șagului, conform avizului de amplasament Aquatim nr. 1736/06.05.2020, există rețea de canalizare menajeră din conducte de PVC-KG D=355 mm, D=600 mm.

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv se vor colecta printr-o rețea de canalizare menajeră propusă din tuburi PVC-KG și se vor racorda la sistemul public de canalizare menajeră existent pe str. Calea Șagului printr-o stație de pompare ape uzate menajere propusă și a unei conducte de refulare din PEHD, L=230 m. Conducta de refulare va direcționa apa uzată menajeră în căminul menajer de vizitare existent pe rețeaua de canalizare menajeră.

Stația de pompare va fi echipată cu două pompe pentru ape uzate menajere (1A+1R).

2. Canalizarea apelor pluviale

Pentru zona ocupată de clădirea S3 și stația de carburanți, apele colectate de pe platformele carosabile vor fi trecute în prealabil, printr-un separator de hidrocarburi cu capacitatea 110 l/s și apoi direcționate în bazinul de retenție propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platforme și apelor pluviale convențional curate, V=75 mc. Apa pluvială provenită de pe acoperișuri se va



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

direcționa către bazinul de retenție prin intermediul căminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus. Apele pluviale cumulate în bazinul de retenție se vor pompa într-un cămin de liniștire, de unde se vor deversa gravitațional în canalul relocalat, propus în partea nord-vestică a zonei studiate, prin intermediul unei guri de vărsare din beton.

Pentru zona ocupată de clădirea S1 și S2, respectiv pentru zona ocupată de H1 și H2, apele colectate de pe platformele carosabile vor fi trecute în prealabil, prin câte un separator de hidrocarburi cu capacitatea 500 l/s și apoi direcționate în bazinul de retenție propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platformele și apelor pluviale convențional curate, $V=1200$ mc. Apa pluvială provenită de pe acoperișuri se va direcționa către bazinul de retenție prin intermediul căminelor de vizitare amplasate aval de cele două separatoare de hidrocarburi propuse. Apele pluviale cumulate în bazinul de retenție se vor pompa într-un cămin de liniștire, de unde se vor deversa gravitațional în canalul relocalat HCN1300, propus în partea nord-vestică a zonei studiate, prin intermediul unei guri de vărsare din beton.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

a) Situația existentă.

În prezent, pe terenul în studiu nu se află nicio construcție.

Pe strada Calea Sagului exista în prezent rețele electrice de 20kV.

b) Situația propusă

Proiectul de specialitate propune echiparea zonei studiate cu rețele de 20kV și 0,4 kV, care să fie racordate la sistemul public de distribuție cu energie electrică, existent în zona.

Datele energetice privind puterea instalată și absorbită pe corp de clădire, sunt următoarele:

1. Stație carburanți: $P_i=35$ kW, $P_a=25$ kW
2. Corp clădire S1: $P_i=1200$ kW, $P_a=600$ kW
3. Corp clădire S2: $P_i=660$ kW, $P_a=360$ kW
4. Corp clădire S3: $P_i=250$ kW, $P_a=100$ kW
5. Corp clădire H1: $P_i=600$ kW, $P_a=336$ kW
6. Corp clădire H2: $P_i=550$ kW, $P_a=300$ kW

Datele energetice privind puterea instalată și absorbită a consumatorilor comuni, sunt următoarele:

1. Pompe bazine retenție: $P_i=20$ kW, $P_a=20$ kW
2. Pompe grupuri pompare incendiu: $P_i=60$ kW, $P_a=60$ kW
3. Iluminat stradal: $P_i=25$ kW, $P_a=25$ kW

Pentru asigurarea alimentării consumatorilor propuși pentru zona de interes, se propune realizarea mai multor posturi de transformare 20/0,4 kV. Posturile de transformare vor avea capacitatea de alimentare a tuturor consumatorilor propuși. Fiecare clădire propusă va avea alocat un post electric de transformare 20/0,4kV.

Pentru realizarea alimentării consumatorilor, se propun următoarele lucrări:

- Realizarea unui post de transformare 20/0,4 kV (PT1) amplasat în apropierea stației de carburanți. Postul de transformare PT1 va alimenta cu energie electrică toți consumatorii electrici ai stației de carburanți, cât și ai corpului de clădire S3.
- Realizarea coloanelor de 0,4 kV de la postul de transformare (PT1), la fridele de distribuție propuse;



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**

- Realizarea unui punct de conexiune 20 kV (PC1), din care se va alimenta prin cablu de 20kV postul de transformare 20/0,4 kV (PT2) amplasat in interiorul corpului de cladire S1, montat intr-o incapere special amenajata, cu usa dubla amplasata in peretele exterior astfel incat accesul sa se faca direct din exterior. Postul de transformare PT2 va alimenta cu energie electrica toti consumatorii electrici ai corpului de cladire S1.
- Realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare (PT2), la tabloul electric general de distributie;
- Realizarea unui post de transformare 20/0,4 kV (PT3) amplasat in apropierea corpului de cladire S2. Postul de transformare PT3 va alimenta cu energie electrica toti consumatorii electrici ai corpului de cladire S2.
- Realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare (PT3), la tabloul general de distributie;
- Realizarea unui punct de conexiune 20 kV (PC2), din care se va alimenta prin cablu de 20kV postul de transformare 20/0,4 kV (PT4) amplasat in interiorul corpului de cladire H2, montat intr-o incapere special amenajata, cu usa dubla amplasata in peretele exterior astfel incat accesul sa se faca direct din exterior. Postul de transformare PT4 va alimenta cu energie electrica toti consumatorii corpului de cladire H2.
- Realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare, la tabloul electric general de distributie (TEG);
- Realizarea unui punct de conexiune 20 kV (PC3), din care se va alimenta prin cablu de 20kV postul de transformare 20/0,4 kV (PT5) amplasat in interiorul corpului de cladire H1. Postul de transformare PT5 va alimenta cu energie electrica toti consumatorii corpului de cladire H1.
- Realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare, la tabloul electric general de distributie (TEG);
- Realizarea iluminatului stradal in interiorul zonei studiate. Alimentarea stalpilor de iluminat stradal se va realiza prin intermediul unui cablu 0,4 kV. Alimentarea si contorizarea stalpilor de iluminat, vor fi realizate din postul de transformare (PT6) cu firida de distributie propusa.
- Realizarea coloanelor 0,4kV din care se vor alimenta cu energie electrica pompele bazinelor de retentie si pompele statiilor de incendiu (sprinklere si hidranti).

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

a) situația existentă

În prezent, pe terenul în studiu nu se află nicio construcție.

b) situația propusă

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse în cadrul acestui puz se va realiza prin intermediul unei extinderi de rețea gaze naturale în incintă de la rețeaua de apă ø355 mm existentă pe drumul ce limitează zona studiată în partea de sud. Acesta va fi din conductă de pehd pn10 sdr17.

RETELE 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



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**

obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi respectate toate cerintele si masurile solicitate de catre Agentia Nationala de Protectia Mediului Timisoara.

DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSARI etc.)

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

Poluarea solului si apei nu este posibila, deoarece:

- In zona nu se desfasoara activitati ce sa creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol cu exceptia traficului auto, care va fi generat de activitatile propuse.
- Toate sursele de apa – menajera, PSI- sunt colectate in sisteme specifice si deversate in sistemul centralizat de utilitati
- Nu se creeaza emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot pericilita – in combinatie cu precipitatiile – calitatea apei sau solului
- Se va monitoriza circulatia, urmarindu-se incadrarea in limitele legal admise, pentru a coordona traficul intens generat, evitandu-se poluarea aerului prin emisii de gaze.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

In zona nu exista risc de calamitate. Terenul are stabilitatea asigurata (nu exista riscul unor alunecari de teren) si nu prezinta pericole de explozie accidentala.

EPURAREA SI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o retea de canalizare menajera propusa si se vor evacua in retea de canalizare publica a municipiului existenta pe str. Calea Sagului.

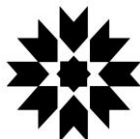
Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitatii colectate de pe platformele carosabile si de pe acoperisuri.

Apele colectate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, ulterior colectate intr-un bazin de retentie propus, de unde vor fi directionate catre canalul relocat, propus in partea Nord-Vestica a zonei studiate, prin intermediul unei guri de varsare din beton.

Apele pluviale provenite de pe acoperisuri vor fi directionate catre bazinul de retentie prin intermediul caminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus.

DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, si vor fi preluate si evacuate periodic de unitati specializate autorizate. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane: vegetale, hartie, sticla, plastic, etc.



Proiect număr: 96/2020

Adresa: jud. Timis, Timisoara, CF nr.407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, of 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

Deseurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de catre o societate autorizata in vederea valorificarii sau eliminarii acestora.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI

Se propune relocarea Canalului HCn 1300, ce se afla in proprietatea Statului roman in administrarea A.N.I.F. Aceasta operatiune cadastrala se va face in baza unei hotarari de guvern. Va fi cedata suprafata de teren necesara acestei relocari, conform proiectului intocmit de specialist. Ulterior relocarii acestui canal, se va avea in vedere consolidarea malurilor si sistematizarea terenului conform cerintelor A.N.I.F.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul.

REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Dupa finalizarea lucrarilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate in urma lucrarilor vor fi reamenajate, dezvoltand potentialul urbanistic al zonei studiate.

VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR

Nu este cazul. Un sunt surse ce ar putea constitui potential balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.

Nu este cazul.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIV POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

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.

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 accesuri și locuri de parcare în incintă, conform CU nr. 1736 din 06.05.2020

Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile



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

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.

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.

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). 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.

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 existentă.

Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

Solul

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

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.

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.



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

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.

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.

Protecția calității apelor

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui bransament 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.

Protecția calității aerului

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

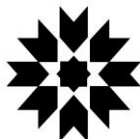
Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

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.

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 sănătatea 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.



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

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

a. Realizarea rețelelor de utilitati

Terenul pe care se propune investiția are categoria de teren arabil in intravilan. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețelele existente în zonă. Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente vor fi suportate de către investitor.

b. Realizarea rețelelor de comunicatii

Prin prezenta documentație se propun o serie de cedări către domeniul public in vederea realizării de rețele de comunicație rutiera, pietonală și velo. Aceste cedări se vor realiza conform plansei U.05 PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR.

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.

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.

5. ANEXE

- CD;
- Cerere punct de vedere;
- Certificat de Urbanism nr. 1736 din 06.05.2020;
- Extras de carte funciară:
 - CF nr. 422823;
 - CF nr. 422822;
 - CF nr. 407511;
 - CF nr. 407920;
 - CF nr. 422819;
 - CF nr. 409590;
 - CF nr. 422821;
 - CF nr. 407777;



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**

CF nr. 422820;

CF nr. 408436.

- Plan topografic (actualizat, vizat OCPI);
- Plan de acțiune;
- Parte scrisa:
MEMORIU GENERAL;
REGULAMENT DE URBANISM.
- Parte desenata.

Intocmit,
arh. MIRON ȘUTEU

Coordonator RUR,
urb. CARMEN FALNIȚĂ

