



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

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

### 1. ROLUL R.L.U.

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 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



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**

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 Timișoara. 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.

## 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului 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 – Timișoara.

Limita zonei studiate este figurată în planșele 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 stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.



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

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.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

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**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA 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 sunt situate în intravilanul 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 room, depozite.



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

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA 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.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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 Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014, cu modificările și completările în vigoare.

### Retrageri fata 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.

### Amplasarea față de aliniament

Parcela reglementată din proprietatea beneficiarului are o suprafață totală de 234 043.00 mp și are front la Strada Calea Șagului și la strada secundară de acces (zona sudică), iar suprafața de 6 648 mp proprietate publică – rezultând în total suprafața reglementată este de 240 691 mp.

În ceea ce privește alinierea strădala pentru LOTul 1, se va respecta o retragere de min. 60.00m, respectiv 43.00m față de limita de proprietate din sud și zona de protecție de 20.00m aferentă rețelei TRANSGAZ, respectiv 6.00m față de limita de proprietate estică (cu acces din drumul transversal). De asemenea accesul principal la nivel de parcelă este considerat ca fiind cel de pe drumul existent în sud, iar cele secundare cele propuse prin drumul transversal propus ce desparte LOTul 1 de LOTul 2.

În ceea ce privește alinierea strădala pentru LOTul 2, se va respecta zona de protecție pentru amplasarea construcțiilor cu retragerea minimă obligatorie de 0.50m stânga-dreapta față de canalul pentru cabluri din beton armat prefabricat în care se amplasează LES 110kv (modificarea LEA 110kv existentă pe teren) și de asemenea zona de protecție de 30.00m față de marginea drumului DN59(Calea Șagului), respectiv min 20.00m față de limita de proprietate.



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**

#### Amplasarea în interiorul parcelei – în raport cu limitele laterale

Zona de implant pentru amplasarea construcțiilor s-a stabilit conform planșei „U.03 Plan reglementari urbanistice” in urmatorul mod:

##### LOT 1

- se propune o retragere de min. 8.00m fata de limita de proprietate din nord-est.

##### LOT 2

- se propune o retragere de min 6.00 m fatada de limitele de proprietate din sud –vest respectiv nord- est, cat si respectarea zonei de protectie aferenta retelei LEA 110kV de 18.5m stranga dreapta fata de axul liniei si de jur-imprejurul stalpilor.

#### Amplasarea în interiorul parcelei – în raport cu limita posterioară

##### LOT 1

- se propune o retragere de min. 6.00m fata de limita de proprietate din nord-vest.

##### LOT 2

- se propune o retragere de min. 6.00 m data de limita de proprietate din nord-vest

#### Retrageri zonă de implant/construibilă

**LOT 1 – Zona pentru logistică/ Zona industrială** pentru zona industrială se va face conform planșei 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 TRANGAZ 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, parcare auto, alei, imprejmuiiri – 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;

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

**LOT 2 – Zona pentru servicii și comerț** se va face conform planșei 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;



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

**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 fata 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.

#### Orientarea fata 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, actualizat.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII ACCESURI 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 se va ceda către domeniul public, 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 subterana și/ aeriană, continuă și perpetuă, pietonală sau auto asupra terenului în cauza, pe întreaga durată de existență a rețelelor existente pe teren.

Realizarea acceselor de pe latura Sudica 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, (conform SR 8591/1997 conform adresei Colterm înregistrată cu nr UR2020-006429/04.06.2020), zona de protecție cu interdicție de construire.

Pentru realizarea acces auto 1 propus nu se modifică poziția stălpilor de susținere a conductelor – aici existând o supraînălțare existentă, iar pentru realizarea acces auto 2 și 3 propus se propune



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**

suprainaltarea conductelor de termoficare existente, situatie similara cu cea de la accesul auto 1, din partea Sud-Vestica a parcelei.

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

Accesurile auto și pietonale la suprafață cu drept de servitute se vor realiza conform acceselor aprobate de Comisia de circulatie in ceea ce priveste proiectul de AC.

Se propune realizarea accesurilor inca din etapa I, urmand ca in etapa a II a sa se finalizeze amenajarea cailor de circulatie publica aferente LOT 7 si LOT 5 (zona sudica).

Astfel se propune amenajarea drumurilor si accesurilor etapizat si anume o data raportat la situatia existenta in ceea ce priveste profilurile transversale de drum al Căii Sagului si ai drumului Cenusii cat si al propunerilor conf. PUG in lucru. Astfel se propune urmatoarea etapizare:

#### ETAPA I:

- Se propune realizarea bretelelor de acces din Calea Sagului – lot 9 si lot 11
- Se greveaza in CF promisiunea de cedare a loturilor 8,10,12 la momentul largirii profilului transversal a Căii Sagului
- Se vor realiza cele doua drumuri de acces transversale propuse a se racorda in drumul Cenusii – drumul de la nord-vest se va racorda pe sub suprainaltarea existenta a rețelei Colterm, iar drumul median dintre lotul 1 si lotul 2 cat si accesul propus prin intermediul lotului 7 se vor realiza dupa suprainaltarea rețelei Colterm conform planului de actiune aferent prezentului PUZ
- Realizarea drumului de acces de la nord-vest (aferent lotului 1) se va propune in aceasta etapa ca fiind cu 2 benzi si circulatie in ambele sensuri (cate 1 banda/sens)

#### 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 (aferent lotului 1 ) 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

#### ACCESURI PIETONALE SI VELO

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

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.



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**

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.

#### ETAPA I:

- inca din aceasta etapa se propune cedarea de teren/inscrierea de sarcini in CF necesara in vederea largirii drumurilor de acces conform PUG in lucru
- deasemenea se propune latirea drumului de exploatare transversal in vederea realizarii unui acces facil la cele 2 loturi rezultate – LOT 1 SI LOT 2
- in aceasta etapa din punct de vederea pietonal se propune realizarea trotuarelor aferente PTT3 si PTT5 care deservesc direct cele 2 loturi rezultate si fac legatura directa cu drumul Cenusii

#### ETAPA II:

- se propune largirea profilelor transversale existente ale Căii Sagului și a drumul Cenusii conform PUG in lucru și prin urmare amenajarea lor conform PTT 1 etapa II și PTT propus; astfel se va realiza corelarea cu drumurilor transversale de acces deja executate in etapa I și prin urmare corelarea și a accesului pietonal in zona

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

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **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).





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 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 existentă.

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



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**

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

Pentru energie termica se propune atat racordarea la rețeaua Colterm existenta, cat si implementarea unor solutii in sistem individual.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

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

Clădirea va fi echipate 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.

#### PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

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

### 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

Avand in vedere forma, dimensiunile si dispunerea parcelelor, sunt interzise dezmembrari/unificari de parcele ulterior aprobarii PUZ.

#### PARCELAREA

Dezmembrarea terenului și alipirea terenurilor studiate se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Pentru a fi constructibil, 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 in domeniul public sau se vor acorda servituți de trecere.

#### INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

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;



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**

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

Regimul de înălțime maxim este de **P+2E**.

Înălțimea maximă admisă: **Hmax la cornișă = 15m, Hmax la coamă = 15m.**

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă paștișe 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 urbanismului și arhitecturii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încălzire 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 (acoperiși 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 stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

-	<b>P.O.T.max</b>	=	60.00%	<b>C.U.T.max</b>	=	1.5 pentru LOT 1
-	<b>P.O.T.max</b>	=	50.00%	<b>C.U.T.max</b>	=	1.5 pentru LOT 2

#### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI SPAȚII VERZI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și 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 20%** din suprafața totală a terenului aflat în proprietate privată.

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



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

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 ecologice 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.

#### IMPREJMUIRI

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.

#### 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 cheltuiala beneficiarului.

#### GESTIONAREA DESEURILOR

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. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITATI FUNCȚIONALE

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa U.01 „PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE”.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață de 240 691mp (terenuri în proprietate privată și terenuri în proprietate publică).

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

#### CARACTERISTICI



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

#### REGLEMENTARI

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIILE DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL PROPUȘ PE ACEST TEREN NU SE VOR ELIBERA DECÂT DUPĂ AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

## 6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este mixtă, conținând atât instituții și servicii, cât și unități de producție și depozitare.

#### 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.

#### UTILIZARI PERMISE

- Depozitare
- Amenajari aferente funcțiunii de depozitare
- Benzinării
- Restaurant
- Spații comerciale
- Servicii publice, comerț
- Spații administrative, birouri, birouri, sedii pentru funcțiunile principale
- 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



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**

- Parcări la sol
- 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 si cvasi-industrial
- Depozite cu caracter nepoluant
- Activitati de cercetare si dezvoltare tehnologica
- Sedii, puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial si cvasi-industrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc.
- Cercetare si dezvoltare tehnologica
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Activitati de comercializare a produselor depozitate sau executate local
- Servicii de mentenanta si comercializare a masinilor, uneltelor si utilajelor agricole si industriale,
- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau suprateranee de mici dimensiuni, cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile aceastra la infrastructura majora.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

- să aibă 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
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă

#### 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



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 interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări 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 nespicate în PUZ
- se interzice desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de industrie depozitare și servicii, birouri și spații comerciale.

#### BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICI URBANISTICI

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.

In cazul prezentului regulament:

##### LOT 1:

**POT max :** 60.00%  
**CUT max :** 1.50

##### LOT 2:

**POT max :** 50.00%  
**CUT max :** 1.50

#### REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

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 însoririi 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 însoririi acestora.

Regimul maxim de înălțime

**H maxim = P+2E**

**H maxim la cornișă = 15.00 m**

#### RETRAGERI SI ALINIAMENT

##### Generalitati

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:



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

- rețea subterană Transgaz – traversează partea Sud-Vestică a parcelei - conform Aviz TRANGAZ 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, imprejmuii – 6m
- \* paralelism cu drumuri – de interes local – 18m , de incinta/de utilitate privata, alei pietonale – 6m.
- \* paralelism cu retele de utilitati – 5m
- rețea Colterm, cu zona de protecție de 3,00m 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 fiind de 0.50m stânga-dreapta față de canalul pentru cabluri din beton armat prefabricat în care se amplaseaza LES 110kv.

## 7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

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

### CONCLUZII - MĂSURI ÎN 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.

Intocmit  
arh. MIRON ȘUTEU

Verificat  
urb. CARMEN FALNIȚĂ

