

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	--

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**“Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823

---

### **Memoriu general**

**Volumul 1: Memoriu de prezentare** - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	--

## FOAIE DE GARDĂ

Denumire proiect:	<b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b>
Număr proiect:	<b>96/2020</b>
Fază proiectare:	<b>P.U.Z.</b>
Beneficiar:	<b>S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</b> CUI: 25803846 str. Zaharia Stancu, nr. 23, Mun. Brașov, jud. Brașov
Amplasament:	jud. Timiș, Mun. Timișoara , CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823
Proiectant general:	<b>S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.</b> arh. MIRON ȘUTEU
Coordonator R.U.R.:	<b>S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.</b> urb. CARMEN FALNIȚĂ
Proiectant rețele edilitare:	<b>S.C. INSTAL 5F CONSTRUCRT S.R.L.</b> ing. VICTOR RĂSADEA
Proiectant drumuri:	<b>S.C. COSO CONS S.R.L.</b> ing. FLORIN COȘOVEANU
Data:	Iulie 2024

### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	--

## FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:	<b>S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.</b> arh. MIRON ȘUTEU
Coordonator R.U.R.:	<b>S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.</b> urb. CARMEN FALNIȚĂ
Proiectant rețele edilitare:	<b>S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.</b> ing. VICTOR RĂSADEA
Proiectant drumuri:	<b>S.C. COSO CONS S.R.L.</b> ing. FLORIN COȘOVEANU

### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare** - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	--

## Borderou general al P.U.Z

- **Piese scrise:**

- **Volumul 1: Memoriu de prezentare**
- **Volumul 2: Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z**

- **Piese desenate**

- **Piese obligatorii**

- Plan topografic
- U.01 – Încadrare în teritoriu
- U.02 - Situație existentă
- U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare
- U.04.1 – Reglementări edilitare
- U.04.2 - Reglementări electrice
- U.05 - Proprietatea asupra terenurilor
- U.05.1 - Proprietatea asupra terenurilor – Faza II
- U.07 - Studiu de cvartal
- U.08 - Propunere mobilare

- **Piese opționale**

- U.09 – Randări volumetrice
- U.10 – Dezmembrări și relocări propuse
- U.11 – Dezvoltare căi de comunicații conform documentații aprobate

---

### *Memoriu general*

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b></p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	--

## Cuprins

1. INTRODUCERE .....	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	6
1.2 Obiectul lucrării .....	6
1.3 Surse de documentare .....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	10
2.1 Evoluția zonei .....	10
2.2 Încadrarea în localitate .....	10
2.3 Elemente ale cadrului natural .....	11
2.4 Circulația.....	12
2.5 Ocuparea terenurilor.....	12
2.6 Echiparea edilitară .....	13
2.7 Probleme de mediu.....	14
2.8 Opțiuni ale populației .....	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	14
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	15
3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare.....	15
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	15
3.4 Modernizarea circulației.....	15
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici .....	17
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	25
3.7 Protecția mediului .....	28
Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004) .....	30
3.8 Obiective de utilitate publică .....	33
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	33
5. ANEXE .....	34

### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	--

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	<b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b>
Nr. proiect:	<b>96/2020</b>
Faza proiectare:	<b>P.U.Z.</b>
Beneficiar:	<b>S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</b> str. Zaharia Stancu, nr. 23 Mun. Brașov, jud. Brașov
Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
Proiectant general:	<b>S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.</b> arh. MIRON ȘUTEU
Coordonator R.U.R.:	<b>S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.</b> urb. CARMEN FALNIȚĂ

### 1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificat de Urbanism nr. 1736 din 06.05.2020, prelungit, Certificat de Urbanism nr. 1771 din 10.06.2022 și Certificat de Urbanism nr. 229 din 08.02.2023 emise de către Primăria Municipiului Timișoara.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest, în zona Calea Șagului.

Terenurile reglementate, aflate în **proprietate privată Gelsen-GSN Construct S.R.L** sunt identificate după cum urmează:

- 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.

#### *Memoriu general*

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

**Suprafața totală a terenurilor reglementare aflate în proprietatea Gelsen-GSN Construct S.R.L: 234.043 mp**

Se vor reglementa și drumurile de exploatare DE1317/1 și DE1318/4, care aparțin domeniului public și străbat amplasamentul reglementat:

- DE1317/1 înscris în CF 425118 cu suprafața totală de 5.940 mp – suprafața reglementată 1.346 mp – din care o suprafață de 1.227 mp este propusă spre relocare
- DE1318/4 înscris în CF 425275 cu suprafața totală de 1.061 mp – suprafața reglementată 1.061 mp – din care o suprafață de 1.011 mp este propusă spre relocare
- DE1318/3 înscris în CF 424832 cu suprafața totală de 2.712 mp din care 1.625 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care delimitează cele două zone ale prezentului P.U.Z, nu își va schimba utilitatea, nu se va reloca, ci se propune lărgirea și extinderea sa.

Pe amplasamentul reglementat există un tronson de 2.616 mp al canalului de desecare HCn 1300, care se află în proprietatea Statului Român, în administrarea A.N.I.F. Acesta nu este intabulat și nu are CF.

Suprafața totală terenuri reglementate - domeniu public: 6.648 mp

**Suprafața totală a terenurilor reglementate (proprietate privată+domeniu public): 240.691 mp.**

Conform

- P.U.Z aprobat prin H.C.L nr 37/2008 "Zonă pentru spații comerciale, servicii, showroom, depozite" Timișoara, intravilan și extravilan, Calea Șagului DN 59 km. 7+300 dreapta
- P.U.D aprobat prin HCL 482/15.12.2009 "Reconfigurare zonă pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite" pe Calea Șagului (DN 59), km 7+300, dreapta

terenul reglementat este situat într-o zonă pentru spații comerciale, servicii, showroom și depozite.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zona edificabilă a clădirilor ce urmează a fi realizate și propune o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată 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, depozitare și producție nepoluantă - zonă industrială;
- zonă pentru servicii și comerț – zonă comercială;
- organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea procentului minim de zone verzi;
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

### 1.3 Surse 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;

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	--

- P.U.Z aprobat prin HCL nr 37/2008 "Zonă pentru spații comerciale, servicii, showroom, depozite" Timișoara, intravilan și extravilan, Calea Șagului DN 59 km. 7+300 dreapta
- P.U.D aprobat prin HCL 482/15.12.2009 "Reconfigurare zona pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite" pe Calea Șagului (DN 59), km 7+300, dreapta
- Ridicare topografică realizată de către S.C. Topo Gis Explore S.R.L.;
- Studiu geotehnic întocmit de către S.C. Terrasond S.R.L.;
- Certificat de urbanism nr. 1736 din 06.05.2020, prelungit până la 05.05.2022 (PUZ – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă);
- Certificat de urbanism nr. 1771 din 10.06.2022 (Elaborare PUZ zonă mixtă: spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă – cu păstrarea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism nr. 1736 din 06.05.2020 și a Avizului de Oportunitate nr. 37 din 10.09.2020);
- Certificat de urbanism nr. 229 din 08.02.2023 (Elaborare PUZ zonă mixtă: spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă – cu păstrarea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism nr. 1736 din 06.05.2020, a certificatului de urbanism nr. 1771 din 10.06.2022 și a Avizului de Oportunitate nr. 37 din 10.09.2020);
- Aviz de Oportunitate nr. 37 din 10.09.2020;
- Aviz Arhitect Șef nr. 35 din 12.09.2022;
- Aviz de Oportunitate (actualizat) nr. 01 din 01.02.2023.

Având în vedere prezenta documentație și certificatele de urbanism menționate mai sus se detaliază următoarele:

- s-a început elaborarea prezentei documentații o dată cu obținerea C.U. nr. 1736 din 06.05.2020. În baza acestuia s-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 37 din 10.09.2020
- în baza Avizului de Oportunitate nr. 37 din 10.09.2020, s-a continuat procedura de avizare și s-au obținut următoarele avize:
  - Aviz Unic (Telekom, STPT, Colterm, Aquatim, Delgaz, Enel)
  - Aviz Tehnic Aquatim
  - Aviz DSP
  - Aviz APM
  - Aviz Protecție Civilă
  - Aviz ISU
  - Aviz Mediu Urban și Gestiune Deșeuri
  - Aviz Comisia de Circulație
  - Aviz DRDP
  - Aviz IPJ Timiș
  - Aviz ANIF
  - Aviz Statul Major

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**



 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	--

- Aviz Transgaz
- Aviz Transelectrica
- Aviz Cultură
- S-a aprobat Planul de acțiune;
- S-a revenit în comisia C.T.A.T.U. pentru obținerea unui punct de vedere favorabil privind soluția pentru care s-a obținut A.O.;
  - A fost emisă adresa UR2021-006785 din 21.07.2021 prin care se confirmă faptul că relocările DE-urilor afectate se vor realiza concomitent cu investiția propusă prin prezentul P.U.Z.;
  - S-a obținut punct de vedere favorabil cu nr. UR2022-00739;1402/28.03.2022;
- S-a continuat procedura de avizare și s-a realizat etapa a II-a de informare în urma căreia nu s-au înregistrat obiecții conform Raportului informării și consultării publicului UR2022-001809 din 20.05.2022 și Rezultatelor informării și consultării publicului UR2022-001809 din 10.05.2022;
- S-a obținut un nou C.U. nr. 1771 din 10.06.2022, prin care se permite păstrarea avizelor obținute în baza CU nr. 1736 din 06.05.2020 prelungit și a A.O. nr. 37/10.09.2020
- S-a obținut Avizul Arhitectului Șef nr. 35 din 12.09.2022
- S-a reaprobat Planul de acțiune modificat conform condițiilor specificate în Avizul Arhitectului Șef
- În baza noului C.U s-au reobținut următoarele avize:
  - Aviz Unic 2022 (Orange Romania Communications), S.T.P.T S.A, Delgaz Grid S.A, Colterm S.A, Enel, Aquatim S.A)
  - adresa valabilitate Decizie de Încadrare APM
  - Aviz Comisie de Circulație
  - Aviz IPJ
  - Aviz ANIF
  - Aviz Transgaz.
- S-a reconfirmat Avizul de Oportunitate nr. 37 din 10.09.2020 și s-a eliberat Aviz de Oportunitate (actualizat) nr. 01 din 01.02.2023.
- S-a reobținut Avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023;
- S-a obținut H.C.L nr. 232 din 18.06.2024 privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea efectuării unui schimb de teren între imobilele teren în suprafață de 2238 mp proprietatea Municipiului Timișoara și imobilele teren în suprafață de 22.956 proprietatea GELSEN GSN CONSTRUCT SRL.

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	96/2020
	Beneficiar:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul, situat pe partea dreaptă a drumului DN59 Timișoara – Moravița este inclus în intravilanul municipiului Timișoara și se află într-o zonă cu funcțiuni comerciale și industriale.

Pe partea stângă a Căii Șagului – care administrativ tine de Comuna Giroc, sat Chișoda – se dezvoltă aceleași funcțiuni (servicii, comerț, depozitare și producție).

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zonă industrială – depozitare și datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

### 2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat la limita intravilanului în sudul-vestul municipiului Timișoara, pe partea dreaptă a drumului DN59 Timișoara – Moravița.

#### Vecinătăți și limite

Vecinătățile sunt:

- Nord: str. Ovidiu Cotruș;
- Sud - Est: Calea Șagului;
- Sud: strada Petre Stoica (Drumul Cenușii);
- Vest: terenuri arabile.

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

- Sud-Est: Calea Șagului;
- Nord: teren arabil – proprietate privată;
- Sud: strada Petre Stoica (Drumul Cenușii);
- Vest: terenuri arabile – proprietate privată.

#### Situația juridică a terenurilor

	CF nr.	Suprafața teren conform C.F	
<b>Terenuri proprietatea privată</b>	407511	13.000 mp	Proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. (CUI 25803846, intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.
	407777	82.010 mp	
	407920	20.004 mp	
	408436	37.053 mp	
	409590	514 mp	
	422819	1.119 mp	
	422820	4.730 mp	
	422821	75.106 mp	
	422822	15 mp	

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare** - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	---

		422823	492 mp	
<b>Total terenuri proprietate privată</b>			<b>234.043 mp</b>	
<b>CF nr.</b>	<b>Suprafața teren conform C.F</b>		<b>Suprafață care se va reglementa</b>	
<b>Terenuri domeniu public</b>	425275	1.061 mp	1.061 mp	proprietatea Municipiului Timișoara, dobândit prin Lege, intabulare, drept de proprietate, cota actuală 1/1
	425118	5.940 mp	1.346 mp	proprietatea Municipiului Timișoara, dobândit prin Lege, intabulare, drept de proprietate, cota actuală 1/1
	Canal HCN1300	nu are CF	2.616 mp	proprietatea Statului Român, în administrarea A.N.I.F, nu este intabulat
	424832	2.712 mp	1.625 mp	proprietatea Consiliului Local al Municipiului Timișoara Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege
<b>Total terenuri domeniu public</b>			<b>6.648 mp</b>	
<b>Total terenuri care se vor reglementa</b>			<b>240.691 mp</b>	

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### Date generale

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este plat, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă numai 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.

### Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale ale terenului teren reglementat 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  $a_g = 0,20g$ .

Din punct de vedere **climatic**, zona se caracterizează prin:

- temperatura aerului:**

- media lunară minimă: - 1°C; în ianuarie;
- media lunară maximă: + 20 ... 21 °C; în iulie - august;
- temperatura minimă absolută: - 35,3 °C;
- temperatura maximă absolută: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuală: + 10,9 °C

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

- **precipitații:**
  - media anuală: 631 mm

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

**Regimul eolian** indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic și sud-vestic cu viteze medii de 3 m/s - 4 m/s.

## 2.4 Circulația

### Circulația auto

Amplasamentul reglementat se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara și are deschidere spre:

- Calea Șagului DN59 Timișoara-Moravița la sud est (4 benzi – câte 2 benzi pe sens),
- strada Petre Stoica (fostul drum de exploatare DE 1205/3 – Drumul Cenușii) 2 benzi asfaltate, 1 bandă /sens la sud-vest
- drumul de exploatare DE 1318/2/28 la nord-vest.

Strada Petre Stoica se poate accesa din Calea Șagului (DN59) prin același sens giratoriu prin care se realizează accesul și la o serie de alte platforme industriale și comerciale din zonă Brico Depot, Auchan, Ravitex, etc.

În partea de sud, înspre strada Petre Stoica, în vecinătatea limitei de proprietate se află conducte supratereane care aparțin de S.C. Colterm S.A.

La nivelul amplasamentului reglementat există trei drumuri de exploatare care-l străbat și anume:

- DE1317/1 înscris în CF 425118 cu suprafața totală de 5.940 mp – suprafața reglementată 1.346 mp – din care o suprafață de 1.227 mp este propusă spre relocare;
- DE1318/4 înscris în CF 425275 suprafața totală de 1.061 mp – suprafața reglementată 1.061 mp – din care o suprafață de 1.011 mp este propusă spre relocare;
- DE1318/3 înscris în CF 424832 suprafața totală de 2.712 mp – suprafața care delimitează LOT1 de LOT2 este de 1.625 mp – acesta își va păstra utilitatea și nu se va reloca, se propune lărgirea și extinderea sa.

### Circulația pietonală și velo

Calea Șagului și strada Petre Stoica prin intermediul cărora se asigură accesul rutier la zona studiată nu au în prezent trotuare pentru circulația pietonală și nici piste pentru biciclete.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 37/2008 și P.U.D aprobat prin HCL 482/2009, terenul reglementat se află într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show-room, depozite.

Funcțiunile existente predominante sunt industrie/depozitare, comerț și servicii.

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

## Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții și este salubru.

## Asigurarea cu spații verzi

Terenurile reglementate prin prezentul P.U.Z. nu dispun de elemente valoroase ale cadrului natural. Vegetația existentă este vegetație spontană fără valoare. Nu există vegetație (copaci, pomi) care necesită a fi păstrată sau protejată.

## 2.6 Echiparea edilitară

### Lucrări de apă - canal existente

Pe Calea Șagului, conform avizului de amplasament Aquatim nr. 1736/06.05.2020 (prelungit), există rețea de distribuție apă din conducte de PEHD Ø355 mm și rețea de canalizare menajeră din conducte de PVC-KG D=355 mm, D=600 mm.

### Rețele de energie electrică existente

Paralel cu DN59 Calea Șagului, pe partea estică a amplasamentului studiat se găsește LEA 20kV față de care se va păstra o distanță de 12m ax stânga-dreapta.

Amplasamentul reglementat este traversat de două linii aeriene paralele LEA 110 kV Musicescu-Fratelia și LEA 110 kV Timișoara-Giulvăz.

În zona studiată, Societatea de Transport Public Timișoara nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

### Rețea de gaze naturale

În partea sud – vestică a terenului, există o rețea subterană de gaz.

### Alimentarea cu agent termic

În vecinătatea limitei de proprietate sudice, înspre strada Petre Stoica se află conducte supraterrane care aparțin de S.C. COLTERM S.A.

### Telefonie și telecomunicații

În zona de interes, Orange Romania (fosta Telekom) are amplasată pe Calea Șagului o magistrală subterană de cabluri cu fibră optică.

### Principalele disfuncționalități

Terenul este afectat de zona de siguranță/protecție a mai multor rețele edilitare:

- magistrală gaz TRANSGAZ DN200 racord Tm I – Tm II în partea de sud – se impune respectarea unei zone de protecție de min 20,00m stânga-dreapta față de acestea.
- magistrală gaz TRANSGAZ DN400 SRM Tm I – SRM Tm II (proiectată și autorizată) în partea de sud – se impune respectarea unei zone de protecție de min 20,00m stânga-dreapta față de aceasta.
- zona de protecție LEA 110 kv - terenul este traversat de două linii paralele de înaltă tensiune. Se propune devierea acestora pe latura estică a terenului, conform proiectului de specialitate aprobat de E-Distribuție Banat

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

- rețeaua supraterană COLTERM a cărei zonă de protecție pentru este de min. 3,00 m stânga-dreapta față de suportii de susținere, conform SR 8591/1997. În zonele noi de acces, care se intersectează cu rețeaua Colterm, se propune supraînălțarea/modificarea traseului acesteia, conform planului de acțiune aferent prezentului PUZ;
- zona de protecție de 2,00 m pentru canalul de desecare identificat ca fiind HCn1300, care se află în proprietatea Statului Român, în administrarea A.N.I.F, propus parțial spre relocare.

Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.

## 2.7 Probleme de mediu

### Relația cadru natural-cadru construit

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

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona studiată nu prezintă riscuri natural antropice.

### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce reprezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

### Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Terenurile reglementate identificate prin CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823 sunt proprietate privată.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

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.

Consultarea populației s-a realizat prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### Concluzie studiu topo:

Terenurile reglementate sunt plate, cu diferențe de nivel nesemnificative.

#### Concluzii studiu geo:

Terenurile reglementate se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

### 3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform P.U.G aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 131/2010, în vigoare în momentul începerii elaborării documentației, terenurile sunt situate în intravilan, în UTR 61 – Zonă pentru depozitare și prestări servicii.

Conform P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 37/2008 și P.U.D aprobat prin H.C.L 482/2009, terenurile reglementate se află într-o zonă pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite.

Conform P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 457 din 17.10.2023, terenurile sunt situate în intravilan, în Uec – Zonă de activități economice de tip retail, cash&carry, showroom, comerț tip big box.

Funcțiunile existente predominante sunt de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț.

Zona este actualmente destinată preponderent utilităților industriale, serviciilor și depozitării și este accesibilă dintr-o arteră majoră de circulație ale Municipiului Timișoara și anume Calea Șagului.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenurile care fac obiectul P.U.Z sunt terenuri proprietate privată, cu funcțiunea arabil în intravilan. În prezent pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural care să pună problema menținerii acestora. Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele ce se vor construi și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Se va asigura un **spațiu verde total de minim 46.808 mp**, ceea ce reprezintă un min. de **22,3%** din suprafața de **209.509 mp** a terenului care va rămâne în proprietatea privată a S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L., în urma cedării către domeniul public a loturilor **(3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)** în Faza I și Faza II pentru realizarea, relocarea, lărgirea și extinderea drumurilor de acces, respectiv a terenului necesar relocării canalului HCn 1300.

Concomitent, suprafața verde propusă de **46.808 mp** reprezintă **20%** din suprafața totală a terenului reglementat aflat în proprietatea privată S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. (înainte de cedarea loturilor **(3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)** în Faza I și Faza II către domeniu public și anume **234.043 mp**.

### 3.4 Modernizarea circulației

#### Circulația auto

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023, prin care se propune amenajarea circulațiilor în 2 faze de dezvoltare:

- Faza I: corelarea propunerilor cu situația existentă a căilor de comunicație;

#### *Memoriu general*

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

- Faza II: conform proiectelor de lărgire/modernizare a circulației propuse atât prin noul P.U.G al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L nr. 457 din 17.10.2023, cât și prin PUZ-urile vecine aprobate prin H.C.L.

## ETAPE PREMERGĂTOARE FAZEI I

Se vor realiza operațiunile cadastrale necesare în vederea:

- relocării tronsonului din canalul de desecare HCn 1300 existent;
- relocării celor două drumuri de exploatare (relocare parțială DE 1317/1 și relocare parțială DE 1318/4);
- lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3;
- amenajării de accesuri noi.

### Faza I:

- pentru LOT 2 se vor amenaja două accesuri din Calea Șagului (DN59): 1 acces intrare-ieșire și 1 acces ieșire;
- se va amenaja drumul median care desparte LOT 1 de LOT 2, prin extinderea DE 1318/3 de la 4,00 m la profil transversal de 14,5 m. Legătura propusă cu strada Petre Stoica (PTT2) intersectează rețeaua Colterm existentă și se va realiza după supraînălțarea/modificarea traseului rețelei Colterm, conform planului de acțiune aferent prezentului PUZ;
- din drumul median, se propune amenajarea a 5 accesuri auto intrare/ieșire pe LOT 2 și 2 accesuri intrare/ieșire pe LOT 1;
- tot din strada Petre Stoica, se vor mai amenaja două accesuri de intrare pe LOT 2: unul din apropierea girăției de pe Calea Șagului și unul prin LOT 7, care intersectează rețeaua Colterm existentă și se va realiza după supraînălțarea/modificarea traseului rețelei Colterm, conform planului de acțiune aferent prezentului P.U.Z;
- în nord-vest se propune realizarea unei străzi, dublu sens, cu profil de 14.5 metri (PTT3), care se va racorda la strada Petre Stoica pe sub supraînălțarea existentă a rețelei Colterm (12,5 m deschidere și 5,75 înălțime liberă). De pe acest drum se propun 4 accese auto intrare/ieșire la LOT 1.

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

În această fază, pentru amenajarea căilor de circulație și pentru compensarea suprafețelor relocate aferente drumurilor de exploatare DE1317/1, DE1318/4 și a canalului de desecare Hcn 1300, se propune cedarea următoarelor loturi către domeniul public:

- LOT 3 – pentru relocare canal desecare HCn 1300 ANIF
- LOT 5, 6, 7, 9, 11 – circulații publice și compensare drumuri de exploatare relocate

Pentru

- LOT 8, 10, 12 – se notează sarcină în CF până la lărgirea Căii Șagului.

### Faza II:

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**



 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

Se mențin accesurile amenajate în Faza 1 și se cedează domeniului public LOT 8, 10, 12 – circulații publice în vederea extinderii profilului stradal transversal al Căii Șagului, conform P.U.G în vigoare, la PTT1 – 37m.

### Posibilități de dezvoltare căi comunicație

Se propune amenajarea profilurilor de drum publice conform proiectelor de lărgire/modernizare a circulației propuse, atât prin P.U.G nou al Municipiului Timișoara – în vigoare, cât și prin P.U.Z-urile vecine aprobate prin H.C.L.

Se propune amenajarea străzii Petre Stoica la un profil de drum PTT2 – 32m cu 2 benzi de circulație auto pe sens, păstrând conducta Colterm existentă pe mijloc. Practic, strada va fi formată din profiluri de drum situate de o parte și de alta a conductei.

Conform P.U.G în vigoare, este posibilă lărgirea drumului din nord-vest la 4 benzi, câte 2 benzi pe sens. În zona canalului de desecare, câte un sens de o parte și de alta a acestuia. De-a lungul canalului va fi amenajată o fâșie 2,00 m spațiu verde cu rol de culoar ecologic de protecție. Acest drum va avea profilul PTT70. Accesul din strada Petre Stoica se va face dintr-o intersecție de tip girație (prevăzută în P.U.G Timișoara). Acesta se va adapta în vederea accesibilizării terenurilor de la vest.

Circulația rutieră din interiorul zonei va fi reglementată prin indicatoare rutiere și marcaje.

### Parcări

Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului și au fost propuse a se amplasa numai la nivelul solului.

Numărul de locuri de parcare a fost calculat conform legislației și normativelor în vigoare și a fost reglementat prin Avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023.

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

### Circulația pietonală, velo

Propunerea și dezvoltarea căilor pietonale și velo se va face conform celor două faze ale prezentului P.U.Z.

Circulația pietonală din interiorul zonei va fi reglementată prin indicatoare rutiere și marcaje.

## 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Pentru aprobarea relocării drumurilor de exploatare DE1318/4 și DE1317/1, lărgirea DE 1318/3 și relocării canalului de desecare HCn 1300 ANIF:

- s-a obținut H.C.L nr. 232 din 18.06.2024 privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea efectuării unui schimb de teren între imobilele teren în suprafață de 2238 mp proprietatea Municipiului Timișoara și imobilele teren în suprafață de 22.956 proprietatea GELSEN GSN CONSTRUCT SRL

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	96/2020
	Beneficiar:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

- s-a obținut acordul tehnic ANIF privind devierea tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS52), urmând ca operațiunile prealabile obținerii Autorizațiilor de construire, propuse a se reglementa prin prezenta documentație să fie asumate prin planul de acțiune aferent documentației.

Terenurile reglementate (teren proprietate privată S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L + terenuri domeniu public) au o suprafață totală de 240.691 mp:

CF nr.			Suprafața CF		
Terenuri Gelsen	proprietatea	407511	13.000 mp		
		407777	82.010 mp		
		407920	20.004 mp		
		408436	37.053 mp		
		409590	514 mp		
		422819	1.119 mp		
		422820	4.730 mp		
		422821	75.106 mp		
		422822	15 mp		
		422823	492 mp		
Total terenuri proprietate Gelsen			234.043 mp		
CF nr.		Suprafață CF	Suprafață reglementată		
Terenuri public	domeniu	425275	1.061 mp	1.061 mp	
		425118	5.940 mp	1.346 mp	
		Canal Hcn1300		2.616 mp	
		CF 424832	2.712 mp	1.625 mp	
Total terenuri proprietate publică			6.648 mp		
Total terenuri ce se vor reglementa			240.691 mp		

În vederea realizării relocărilor și a compensărilor suprafețelor se vor efectua o serie de dezmembrări, după care se vor efectua operațiunile cadastrale necesare în vederea obținerii noilor loturi propuse prin prezentul P.U.Z (LOT 1 - 12). Aceste operațiuni cadastrale se vor realiza de către o persoană autorizată.

Se propune dezmembrarea următoarelor CF-uri în sub-loturi intermediare, (conform planșei U.10 Dezmembrări și relocări propuse), după cum urmează:

	CF nr.	Suprafață totală	Sublot intermediar CF	Suprafață
--	--------	------------------	-----------------------	-----------

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare** - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	96/2020
	Beneficiar:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

	<b>407777</b>	<b>82.010 mp</b>	407777/1	76.279 mp
			407777/2	3.996 mp
			407777/3	1.735 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>82.010 mp</b>
	<b>407920</b>	<b>20.004 mp</b>	407920/1	7.845 mp
			407920/2/1	2.513 mp
			407920/2/2	3.757 mp
			407920/3	5.889 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>20.004 mp</b>
	<b>407511</b>	<b>13.000 mp</b>	407511/1	8.904 mp
			407511/2	4.096 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>13.000 mp</b>
	<b>408436</b>	<b>37.053 mp</b>	408436/1	29.936 mp
			408436/2	7.117 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>37.053 mp</b>
	<b>409590</b>	<b>514 mp</b>	409590/1	2 mp
			409590/2	102 mp
			409590/3/1	103 mp
			409590/3/2	281 mp
			409590/3/3	26 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>514 mp</b>
	<b>422820</b>	<b>4.730 mp</b>	422820/1	4.228 mp
			422820/2	326 mp
			422820/3	76 mp
			422820/4	100 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>4.730 mp</b>
	<b>422821</b>	<b>75.106 mp</b>	422821/1	72.531 mp
			422821/2	1.484 mp
			422821/3	230 mp
			422821/4	320 mp
			422821/5	96 mp
			422821/6	439 mp
			422821/7	6 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>75.106 mp</b>
	<b>422823</b>	<b>492 mp</b>	422823/1	43 mp
			422823/2	69 mp
			422823/3	346 mp
			422823/4	28 mp
			422823/5	6 mp
			<b>TOTAL</b>	<b>492 mp</b>

Domeniu public	CF nr.	Suprafață totală CF	Sublot intermediar CF	Suprafață	Observații
	425118	5.940 mp	425118/1	4.594 mp	
			425118/2	1.227 mp	

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	96/2020
	Beneficiar:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	<b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b>
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

			425118/3	<b>48 mp</b>	Din suprafața de 5.940 mp, doar 1.346 este suprafața reglementată prin P.U.Z
			425118/4	<b>71 mp</b>	
			<b>TOTAL</b>	<b>1.346 mp</b>	
	<b>425275</b>	<b>1.061 mp</b>	425275/1	<b>1.011 mp</b>	
			425275/2	<b>50 mp</b>	
			<b>TOTAL</b>	<b>1.065 mp</b>	
	<b>Canal HCN1300</b>	<b>nu are CF</b>	HCN parțial 1	<b>2.356 mp</b>	2.616 mp este suprafața tronsonului Hcn propusă spre deviere și relocare
			HCN parțial 2	<b>65 mp</b>	
			HCN parțial 3	<b>194 mp</b>	
			<b>TOTAL</b>	<b>2.616 mp</b>	

LOT-urile 1-12 propuse prin prezentul P.U.Z rezultă prin unificarea:

LOT nr.	Lot intermediar CF	Suprafață	Proprietate după finalizarea fazei I din PUZ
<b>LOT 1</b>	407777/1	76.279 mp	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	407920/1	7.845 mp	
	408436/1	29.936 mp	
	409590/5	2 mp	
	425118/2	1.227 mp	
	HCn parțial 1	2.357 mp	
	<b>TOTAL LOT 1</b>	<b>117.646 mp</b>	
<b>LOT 2</b>	422821/1	72.531 mp	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	422820/1	4.228 mp	
	407511/1	8.904 mp	
	422819	1.119 mp	
	422823/5	6 mp	
	425275/1	1.011 mp	
	<b>TOTAL LOT 2</b>	<b>87.799 mp</b>	
<b>LOT 3</b>	407920/2	2.513 mp	Domeniu public de interes național HCn deviat
	409590/1	103 mp	
	<b>TOTAL LOT 3</b>	<b>2.616 mp</b>	
<b>LOT 4</b>	407920/3	3.757 mp	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	409590/2	281 mp	
	409590/3	26 mp	
	<b>TOTAL LOT 4</b>	<b>4.064 mp</b>	
<b>LOT 5</b>	407777/2	3.996 mp	Domeniu public de interes local (include și DE1317/1 relocat)
	407777/3	1.735 mp	
	407920/4	5.889 mp	
	408436/2	7.117 mp	
	409590/4	102 mp	
	425118/3	48 mp	
	425118/4	71 mp	
	HCn parțial 2	65 mp	
	HCn parțial 3	194 mp	
	<b>TOTAL LOT 5</b>	<b>19.217 mp</b>	

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	96/2020
	Beneficiar:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	<b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b>
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

<b>LOT 6</b>	422821/2	1.484 mp	Domeniu public de interes
	422820/2	326 mp	
<b>TOTAL LOT 6</b>		<b>1.810 mp</b>	
<b>LOT 7</b>	407511/2	4.096 mp	Domeniu public de interes local (include și DE1318/4 relocat)
	422821/7	6 mp	
	422822	15 mp	
	425275/2	50 mp	
<b>TOTAL LOT 7</b>		<b>4.167 mp</b>	
<b>LOT 8</b>	422820/3	76 mp	Proprietate privată – se notează sarcină în CF până la lărgirea Căii Șagului - când se va ceda domeniului public
<b>TOTAL LOT 8</b>		<b>76 mp</b>	
<b>LOT 9</b>	422821/3	230 mp	Domeniu public de interes local
	422820/4	100 mp	
	422823/4	28 mp	
<b>TOTAL LOT 9</b>		<b>358 mp</b>	
<b>LOT 10</b>	422821/4	320 mp	Proprietate privată – se notează sarcină în CF până la lărgirea Căii Șagului - când se va ceda domeniului public
	422823/1	43 mp	
<b>TOTAL LOT 10</b>		<b>363 mp</b>	
<b>LOT 11</b>	422821/5	96 mp	Domeniu public de interes local
	422823/2	69 mp	
<b>TOTAL LOT 11</b>		<b>165 mp</b>	
<b>LOT 12</b>	422821/6	439 mp	Proprietate privată – se notează sarcină în CF până la lărgirea Căii Șagului - când se va ceda domeniului public
	422823/3	346 mp	
<b>TOTAL LOT 12</b>		<b>785 mp</b>	
<b>TOTAL LOT 1-12</b>		<b>239.066 mp</b>	
parțial DE 1318/3		1.625 mp	Drum exploatare domeniu public – propus spre lărgire la profil de 14,5 m și extindere
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>240.691 mp</b>	

<b>BILANȚ TERITORIAL GENERAL</b>		<b>Suprafață</b>		<b>%</b>
Zona logistică /Zonă industrie nepoluantă	<b>LOT 1</b>	117.646 mp		49%
Zona servicii și comerț	<b>LOT 2</b>	87.799 mp		36%
Zona ape (canal relocat)	<b>LOT 3</b>	2.616 mp		1%
Zona spațiu verde compact	<b>LOT 4</b>	4.064 mp		2%
Zona circulații publice	<b>LOT 5</b>	19.217 mp	28.567 mp	12%
	<b>LOT 6</b>	1.810 mp		
	<b>LOT 7</b>	4.167 mp		
	<b>LOT 8</b>	76 mp		
	<b>LOT 9</b>	358 mp		
	<b>LOT 10</b>	363 mp		
	<b>LOT 11</b>	165 mp		

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: Beneficiar:	96/2020 S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

	<b>LOT 12</b>	785 mp		
	<b>parțial DE 1318/3</b>	1.625 mp		
<b>TOTAL SUPRAFETE (LOT 1- 12 + parțial DE 1318/3)</b>			<b>240.691 mp</b>	<b>100%</b>

#### Detaliere compensare suprafețe domeniu public relocate

Pentru compensarea suprafețelor relocate din domeniul public (afere drmurilor de exploatare și canalului de desecare), se propune cedarea următoarelor loturi către domeniul public:

CF nr.	Suprafață reglementată	Din care: 1. Suprafață care se relocă	2. Suprafață care nu se relocă, rămâne pe același amplasament tot în proprietatea Mun. Timișoara	Suprafață proprietatea Gelsen Construct GSN SRL, propusă pentru relocare/ cedată în schimb domeniului public
425118 (DE1317/1)	1.346 mp	1.227 mp	119 mp	18.839 mp din LOT 5 suprafață formată din 407777/3 – 1735mp 407777/2 – 3996 mp 408436/2 – 7117 mp 407920/3 – 5889 mp 409590/2 – 102 mp
425275 (DE 1318/4)	1.061 mp	1.011 mp	50 mp	4.117 mp din LOT 7 suprafață formată din 422822 - 15 mp 407511/2 – 4096 mp 422821/7 – 6 mp
HCN (nu are CF)	2.616 mp	2.616 mp		LOT 3 – 2.616 mp
Total	5.023 mp	4.854 mp	169 mp	25.572 mp

Cedările către domeniu public se vor realiza în două faze, după cum urmează:

Faza	Nr. LOT	Suprafață totală LOT*	*Din care domeniu public care rămâne domeniu public	Suprafață compensare relocare canal desecare + DE 1318/4 + DE 1317/1	Suprafață propusă spre cedare din proprietate privată S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L	Observații
<b>Faza I</b>	LOT 3	2.616 mp		4.854 mp	23.310 mp	Pentru LOT 8, 10, 12 se notează
	LOT 5	19.217 mp	119 mp			
	LOT 6	1.810 mp				

#### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare** - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	96/2020
	Beneficiar:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

	LOT 7	4.167 mp	50 mp			sarcină în CF până la lărgirea Căii Șagului – Faza II
	LOT 9	358 mp				
	LOT 11	165 mp				
	<b>TOTAL</b>	<b>28.333 mp</b>	<b>169 mp</b>	<b>4.854 mp</b>	<b>23.310 mp</b>	
<b>Faza II</b>	LOT 8	76 mp			1.224 mp	
	LOT 10	363 mp				
	LOT 12	785 mp				
	<b>TOTAL</b>	<b>1.224</b>			<b>1.224 mp</b>	
<b>TOTAL Faza I + Faza II</b>		<b>29.557 mp</b>	<b>169 mp</b>	<b>4.854 mp</b>	<b>24.534 mp</b>	

**Concluzie:** din totalul suprafeței de 234.043 mp a terenurilor reglementate prin prezentul P.U.Z și aflate în proprietate privată S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L, se propune cedarea a 24.534 mp (Faza I + II), ceea ce reprezintă un procent de 10,5%

În proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L vor rămâne :

- LOT 1 și LOT 2 – zone funcționale: 117.646 mp + 87.799 mp
- LOT 4 – spațiu verde compact: 4.064 mp

**TOTAL = 209.509 mp**

#### Indicatori urbanistici propuși

LOT 1 – Zona pentru logistică/Zona industrială Suprafață totală LOT 1: 117.646 mp	
P.O.T. max.	60% = 70.587 mp
C.U.T. max.	1.5
Rh max.	P+2E
H max.	15 m
Suprafață verde min	21% ~ 25.186 mp
LOT 2 – Zona pentru servicii și comerț Suprafață totală LOT 2: 87.799 mp	
P.O.T. max.	50% = 43.899 mp
C.U.T. max.	1.5
Rh max.	P+2E
H max.	15 m
Suprafață verde min	20% ~ 17.558 mp

#### *Memoriu general*

**Volumul 1: Memoriu de prezentare** - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	96/2020
	Beneficiar:	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă
	Amplasament:	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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832

Zonificarea propusă, respectiv zonele de implantare propuse vor ține cont de toate rețele edilitare existente în zonă și de zonele de protecție aferente acestora.

BILANT TERITORIAL detaliat	PROPUȘ
<b>LOT 1 - Logistică / Industrie nepoluantă</b>	<b>117.646 mp -100 %</b>
Suprafață edificabilă – P.O.T <sub>maxim</sub>	70.587 mp – 60%
Spațiu verde <sub>minim</sub>	25.186 mp – 21%
Circulații interioare <sub>variabil</sub>	21.873 mp – 19%
<b>LOT 2 – Zonă servicii și comerț</b>	<b>87.799 mp – 100%</b>
Suprafață edificabilă – POT <sub>maxim</sub>	43.899 mp – 50%
Spațiu verde <sub>minim</sub>	17.558 mp – 20%
Circulații interioare <sub>variabil</sub>	26.342 mp – 30%
<b>LOT 4 – Spațiu verde lotizat</b>	<b>4.064 mp</b>

### Spații verzi

Suprafața verde minimă propusă pentru LOT 1 este de 25.186 mp, adică 21% din suprafața LOT1  
Suprafața verde minimă pentru LOT 2 este de 17.558 mp, adică 20% din suprafața LOT 2  
LOT 4 – spațiu verde lotizat cu suprafață de 4.064 mp

**Total suprafața verde min. propusă = 46.808 mp**

Se vor asigura **spații verzi cu o suprafață totală de minim 46.808 mp**, ceea ce reprezintă un min. de **22%** din suprafața de **209.508 mp** a terenului care va rămâne în proprietatea privată a S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L, în urma cedării către domeniul public a loturilor **(3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)** în Faza I și Faza II pentru realizarea, relocarea, lărgirea și extinderea drumurilor de acces, respectiv a terenului necesar relocării canalului HCn 1300.

Concomitent, suprafața verde propusă de **46.808 mp** reprezintă **20%** din suprafața totală a terenului reglementat aflat în proprietatea privată S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L (înainte de cedarea loturilor (3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) în Faza I și Faza II către domeniu public și anume **234.043 mp**.

### Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre parcelele

#### LOT 1 – Zona pentru logistică/ Zona industrială

Amplasarea în interiorul LOT 1, se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare** astfel:

#### *Memoriu general*

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**



 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

- **Nord-Vest:**
  - retragere de 6,00 m față de limita de proprietate;
- **Sud-Vest:**
  - retragerea min. variază de-a lungul limitei de proprietate sud-vestice, reprezentată de LOT 5, între 43.00 m și 60.00m;
- **Sud-Est:**
  - retragere de min 6.00 m față de limita de proprietate cu LOT5, respectiv DE1318/3;
- **Nord-Est:**
  - retragere de min 8.00 m față de limita de proprietate.

### **LOT 2 – Zona pentru servicii și comerț**

Amplasarea în interiorul LOT 2, se va face conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare** astfel:

- **Nord-Vest:**
  - retragere de min 6.00 m față de limita de proprietate cu LOT 6, respectiv limita de proprietate cu DE 1318/3;
- **Sud-Vest:**
  - retragerea min. variază de-a lungul limitei de proprietate sud-vestice, după cum urmează:
    - între 6.00 m și 35.5 m față de LOT 7;
    - 55.00 m față de LOT 12.
- **Sud-Est:**
  - retragerea min. variază de-a lungul limitei de proprietate sud-estice, după cum urmează:
    - între 11.00 m și 20.00 m față de LOT 12;
    - între 8.50 m și 18,5 m față de LOT 10.
- **Nord-Est:**
  - retragere de min 30.00 m față de limita de proprietate.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, LOT 1 – Logistică pentru zona industrială și LOT 2 – Servicii și comerț (vezi planșele U.04.1 – Reglementări edilitare și U.04.2 – Reglementări electrice) sunt necesare următoarele:

#### **Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă**

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 Ø160 mm 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

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

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 Ø110 mm, L=2345 m. Pe această rețea s-au prevăzut 19 hidranți Dn80 supraterani și 1 hidrant Dn80 subteran.

## Lucrări necesare pentru asigurarea canalizării

### 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 D=250 mm 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 PN10 SDR17 Ø110 mm, 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

Preluarea apelor pluviale provenite de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi se va realiza în sistem separativ. Rețeaua de canalizare pluvială se va realiza din tuburi PVC-KG D=250 mm, D=315 mm, D=400 mm, D=500 mm. 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 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 relocat HCN 1300, propus în partea nord-vestică a zonei studiate, prin intermediul unei guri de vărsare din beton. Conducta de refulare va fi din PEHD PN10 SDR17 Ø75 mm, L=730 m.

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 relocat în canalul relocat HCN1300, propus în partea nord-vestică a zonei studiate, prin intermediul unei guri de vărsare din beton. Conducta de refulare va fi din PEHD PN10 SDR17 Ø315 mm, L=350 m. Apele pluviale provenite de la bazinele de retenție se vor evacua gravitațional din căminul de liniștire cu ajutorul unei conducte de PVC-KG D=400 mm.

## Canal de desecare Hcn 1300

Traseul acestui canal se va modifica, cu suprafața tronsonului de 2.616 mp, conform planșelor anexate. Pentru relocarea tronsonului din canalul de desecare Hcn 1300, ANIF a emis aviz favorabil nr. 337 din 06.07.2022 pentru PUZ.

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

### Alimentarea cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric

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, alimentat din stația de transformare 110/20 kV existentă în zona, pe strada Sulina la cca 2500 m.

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 firidele de distribuție propuse;
- 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 în interiorul corpului de clădire S1, montat într-o încăpăre special amenajată, cu ușă dubla amplasată în peretele exterior astfel încât accesul să se facă direct din exterior. Postul de transformare PT2 va alimenta cu energie electrică toți consumatorii electrici ai corpului de clădire S1.
- realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare (PT2), la tabloul electric general de distribuție;
- realizarea unui post de transformare 20/0,4 kV (PT3) amplasat în apropierea corpului de clădire S2. Postul de transformare PT3 va alimenta cu energie electrică toți consumatorii electrici ai corpului de clădire S2.
- realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare (PT3), la tabloul general de distribuție;
- 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 în interiorul corpului de clădire H2, montat într-o încăpăre special amenajată, cu ușă dubla amplasată în peretele exterior astfel încât accesul să se facă direct din exterior. Postul de transformare PT4 va alimenta cu energie electrică toți consumatorii corpului de clădire H2.

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

- realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare, la tabloul electric general de distribuție (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 în interiorul corpului de clădire H1. Postul de transformare PT5 va alimenta cu energie electrică toți consumatorii corpului de clădire H1.
- realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare, la tabloul electric general de distribuție (TEG);
- realizarea iluminatului stradal în interiorul zonei studiate. Alimentarea stâlpilor de iluminat stradal se va realiza prin intermediul unui cablu 0,4 kV. Alimentarea și contorizarea stâlpilor de iluminat, vor fi realizate din postul de transformare (PT6) cu firida de distribuție propusă.
- realizarea coloanelor 0,4kV din care se vor alimenta cu energie electrică pompele bazinelor de retenție și pompele stațiilor de incendiu (sprinklere și hidranți).

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va extinde rețeaua existentă pe drumul ce limitează zona studiată în partea de sud.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse în cadrul acestui P.U.Z 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.

### **Telefonie / 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.

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

## **3.7 Protecția mediului**

Soluția propusă prin prezentul PUZ nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Timiș.

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Nu este cazul. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o rețea de canalizare menajeră propusă și se vor evacua în rețeaua de canalizare publică a municipiului, existentă pe Calea Șagului.

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile, parcări și de pe acoperișuri.

Apele colectate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, ulterior colectate într-un bazin de retenție propus, de unde vor fi direcționate către canalul relocat, propus în partea Nord-Vestică a zonei studiate, prin intermediul unei guri de vărsare din beton.

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri vor fi direcționate către bazinul de retenție prin intermediul căminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus.

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri 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 către unități specializate autorizate.

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se propune relocarea canalului HCn1300, care se află în proprietatea Statului Român, în administrarea A.N.I.F. Această operațiune cadastrală se va face în baza unei Hotărâri de Guvern. Va fi cedată suprafața de teren necesară acestei relocări, conform proiectului întocmit de specialist. Ulterior relocării acestui canal, se va avea în vedere consolidarea malurilor și sistematizarea terenului conform cerințelor A.N.I.F.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se vor asigura spații verzi cu o suprafață totală de minim 46.808 mp, ceea ce reprezintă un min. de 22,3% din suprafața de 209.509 mp a terenului rămas în proprietatea privată a S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L., în urma cedării către domeniul public a loturilor (3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) în Faza I și Faza II pentru realizarea, relocarea, lărgirea și extinderea drumurilor de acces, respectiv a terenului necesar relocării canalului HCn 1300.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Conform certificatelor de urbanism obținute, terenurile care fac obiectul prezentului P.U.Z nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii.

### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

După finalizarea lucrărilor de construcție, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi. Se vor amenaja spații verzi, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate. Parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

### **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

#### **Memoriu general**

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**  
Nu este cazul.

## Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004)

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

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

P.U.Z creează cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amplexarea investiției, condiții concrete de funcționare pentru a nu prezenta niciun efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului

Prin extinderea zonei industriale și de depozitare se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

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

Realizarea prezentului PUZ nu influențează alte planuri și programe în zonă.

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

PUZ-ul este aliniat la principiile dezvoltării durabile asigurând respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normală de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare. Prin destinația propusă de zonă mixtă cu spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare, nu există riscul poluării zonei sau afectării persoanelor din zonă, aceasta investiție neavând un impact negativ asupra factorilor de mediu și în mod concret la dezvoltarea durabilă și protejarea mediului înconjurător, prin amenajarea unui teren viran și utilizând metode moderne de construcție.

#### d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

### Apa

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale se vor deversa în rețeaua existentă conform propunerii de instalații edilitare aferente prezentei documentații și cu avizul deținătorului rețelei existente. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b></p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	--

indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

## Aerul

Având în vedere ca principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului reglementat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu aer, prin proiect au fost prevăzute măsuri, ca de ex. spații verzi.

## Solul

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există. În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri ca de ex. lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative. Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu sol, activitatea de pe amplasamentul reglementat nu va reprezenta o sursă de poluare.

## Zgomotul și vibrațiile

Obiectivul prin natura sa nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile inițiale de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice. În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și în programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale:

- încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la aceasta perioadă.
- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.
- se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustica, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

## Radiațiile

În cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

### e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

## Managementul deșeurilor menajere

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare:

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție – acestea se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere - vor fi colectate în containere inscripționate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu aceasta destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate

### **Gospodărirea substanțelor chimice periculoase**

Nu este cazul.

### **Protecția calității apelor**

Se vor respecta valorile prevăzute în HG nr 188/2002 și modificată prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

### **Protecția calității aerului**

Nu există surse de poluare a atmosferei. Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare.

### **Protecția calității solului**

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare. Prin activitățile propuse nu se suspicionează un impact asupra solului sau subsolului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante. Pentru protecția solului și a mediului în general, s-a prevăzut un procent minim de 22,3% spații verzi din suprafața totală a terenului care va rămâne în proprietatea privată a S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L, în urma cedării către domeniul public a loturilor (3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) în Faza I și Faza II pentru realizarea, relocarea, lărgirea și extinderea drumurilor de acces, respectiv a terenului necesar relocării canalului HCn 1300.

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

### **a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Prin măsurile luate nu apare efectul permanent asupra peisajului, deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. O dată cu edificarea construcțiilor propuse se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi modelate după reguli peisagistice.

### **b) Natura cumulativă a efectelor**

Având în vedere caracteristicile planului propus, nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea acestuia.

### **c) Natura transfrontieră a efectelor**

#### **Memoriu general**

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**



 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</p> <p>Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832</p>
---	---

Nu se produc efecte transfrontaliere.

**d) Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu**

Prin respectarea reglementărilor în vigoare, planul propus nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător, vecinătățile.

**e) Mărimea și spațialitatea efectelor**

Nu este cazul.

**f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:**

- i. **Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:** în zona studiată nu sunt resurse naturale speciale.  
Având în vedere că terenul reglementat prin prezenta documentație P.U.Z este situat într-o zonă cu potențial arheologic ridicat, în apropierea căruia sunt situate o serie de sit-uri arheologice reperate în U.A.T Timișoara, dar și U.A.T Giroc (Chișoda), s-a obținut Aviz favorabil din partea Ministrului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 120-1431 din 08.04.2022.
- ii. **Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:** conform planului, funcțiunea propusă nu presupune depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.
- iii. **Folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul.
- iv. **Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar și internațional:** în perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare, nici măcar local deci nici național, comunitar sau internațional.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

**a. Realizarea rețelelor de utilități**

Terenul pe care se propune investiția face parte din categoria de teren arabil în 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 comunicații**

Prin prezenta documentație se propun o serie de cedări și schimburi de teren către/cu domeniul public în vederea realizării de rețele de comunicație rutieră, pietonală și velo.

Acestea se vor realiza în două faze conform propunerii de relocare și cedare suprafețe descrise în 3.9 Modernizarea circulației.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	--

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

- realizarea unor spații 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;
- Dovadă taxă R.U.R;
- Certificat de Urbanism nr. 1736 din 06.05.2020, prelungit;
- Certificat de Urbanism nr. 1771 din 10.06.2022;
- Certificat de Urbanism nr. 229 din 08.02.2023;
- Plan de situație;
- Plan topografic (vizat OCPI);
- Extrase 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, CF nr. 422820, CF nr. 408436.
- Raport consultare cu publicul;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de Oportunitate nr. 37 din 10.09.2020;
- Aviz arhitect șef nr. 35/12.09.2022;
- Plan de acțiune nr. UR2022-005218/11.10.2022;
- Avizele obținute conform C.U. nr. 1736/06.05.2020 prelungit respectiv C.U. nr. 1771/10.06.2022 și Aviz de Oportunitate nr. 37/10.09.2020;
- Aviz de Oportunitate nr. 01 din 01.02.2023;
- Aviz Comisia de Circulație MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023;
- H.C.L nr. 232/2024 privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea efectuării unui schimb de teren între imobilele teren în suprafață de 2238 mp proprietatea Municipiului Timișoara și imobilele teren în suprafață de 22.956 proprietatea GELSEN GSN CONSTRUCT SRL

Întocmit,  
arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,  
urb. Carmen Falniță

### Memoriu general

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 96/2020 Beneficiar: S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L. Titlu proiect: <b>P.U.Z – Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă</b> Amplasament: 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. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832
--	--

---



---

**Memoriu general**

**Volumul 1: Memoriu de prezentare - P.U.Z– Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă**