

 LEVANT PROJECT S.R.L. 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

Volumul 2:

Regulament Local de Urbanism

aferent

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

Nr. proiect: 96/2020
 Faza: P.U.Z.
 Beneficiar: **S.C GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.**

Amplasament: 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
 Mun. Timișoara, jud. Timiș,

Proiectant general: S.C LEVANT PROJECT S.R.L.
 arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R: S.C GENIUS LOCCI S.R.L.
 urb. Carmen Falniță

Data elaborării: Iulie 2024

 LEVANT PROJECT S.R.L. 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. <hr/> 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
--	--

Cuprins Regulament Local de Urbanism

1. DISPOZIȚII GENERALE	3
1. Rolul R.L.U	3
2. Baza legală a elaborării	3
3. Domeniul de aplicare	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	10
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	11
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	13
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	17
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	18
11. Unități și subunități funcționale	18
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	19
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	23

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, 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

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 240.691 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, o dată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent *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* se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L nr. 457 din 17.10.2023;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă;
- Concept general de dezvoltare urbană Timișoara (Masterplan) ianuarie 2012 ;
- H.C.L 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";
- 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;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: Beneficiar:	96/2020 S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.
	Titlu proiect: Amplasament:	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 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.D aprobat prin H.C.L 482/15.12.2009 "Reconfigurare zona pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite" pe Calea Șagului (DN 59), km 7+300, dreapta;
- Certificat de urbanism nr. 1736 din 06.05.2020;
- Certificat de urbanism nr. 1771 din 10.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 229 din 08.02.2023;
- Aviz de oportunitate nr. 37 din 10.09.2020;
- Aviz de oportunitate nr. 01 din 01.02.2023.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi realizate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z., cu o suprafață totală de 240.691 mp, situate în intravilanul municipiului Timișoara.

	CF nr.	Suprafața conform C.F		
Terenuri proprietatea privată	407511	13.000 mp	Proprietatea S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.	
	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 privată		234.043 mp		
CF nr.		Suprafață CF	Suprafață reglementată	
Terenuri domeniu public	425275	1.061 mp	1.061 mp	proprietatea Municipiului Timișoara
	425118	5.940 mp	1.346 mp	proprietatea Municipiului Timișoara
	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
Total terenuri domeniu public			6.648 mp	
Total terenuri ce se vor reglementa			240.691 mp	

 LEVANT PROJECT S.R.L. 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

Terenurile reglementate au fost împărțite în 12 LOT-uri după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL GENERAL		Suprafață		%
Zona logistică /Zonă industrie nepoluantă	LOT 1	117.646 mp		49%
Zona servicii și comerț	LOT 2	87.799 mp		36%
Zona ape (canal relocat)	LOT 3	2.616 mp		1%
Zona spațiu verde compact	LOT 4	4.064 mp		2%
Zona circulații publice	LOT 5	19.217 mp	28 566 mp	12%
	LOT 6	1.810 mp		
	LOT 7	4.167 mp		
	LOT 8	76 mp		
	LOT 9	358 mp		
	LOT 10	363 mp		
	LOT 11	165 mp		
	LOT 12	785 mp		
	parțial DE (1318/3)	1.625 mp		
TOTAL SUPRAFETE (LOT 1- 12 + parțial DE 1318/3)			240.691 mp	100%

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată pe planșa U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare și asigurarea platformelor de întoarcere
- respectarea condiției Aviz Arhitect Șef nr. 35 din 12.09.2022: autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției (accesele auto și pietonale se vor autoriza înainte de obținerea Autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse prin PUZ, recepția /predarea lucrărilor aferente obiectivelor de utilitate publică va constitui condiție pentru recepția clădirilor care fac obiectul prezentului PUZ) și doar după obținerea acordului tehnic ANIF privind devierea tronsonului din canalul de desecare HCN, în conformitate cu Planul de acțiune.
- investițiile se vor implementa conform Planului de Acțiune nr. UR2022-005218 din 11.10.2022.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de PUZ.

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

Terenuri agricole din intravilan

Terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ sunt situate în intravilanului municipiului Timișoara, categoria de folosință arabil și teren pentru drum.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Resursele subsolului

În cadrul studiilor geotehnice nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului P.U.Z.

Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă doar cu acordul/avizul autorităților de gospodărire a apelor după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă este cazul).

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

▪ **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sau declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Pe terenul reglementat nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea lucrărilor de construcție vor cuprinde toate elementele necesare, în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

▪ **Expunerea la riscuri naturale**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

▪ **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Asigurarea echipării edilitare**

Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat la prezenta documentație.

▪ **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile permise prin prezentul Regulament de Urbanism.

▪ **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului**

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

În cadrul prezentului regulament pentru zonele propuse se prevăd:

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

- **LDp** – logistică, depozitare și producție nepoluantă (LOT 1)
P.O.T max. 60% și C.U.T max. 1.5.
- **SC** – servicii și comerț (LOT 2)
P.O.T max. 50% și C.U.T max. 1.5.
- **ZV** – zona verde (LOT 4)
P.O.T max. 10% și C.U.T max. de 0.3.
- **Cc** – zona căi de circulații (LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT12) – **nu e cazul.**

▪ **Lucrări de utilitate publică**

Realizarea rețelelor de utilități

Planul Urbanistic Zonal propune reglementări pentru construirea de spații comerciale, logistică, industrie nepoluantă și depozitare, în intravilanul municipiului Timișoara.

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare și căile de circulații publice din zona reglementată.

Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație se propun o serie de operațiuni cadastrale, de relocări, cedări și alipiri în vederea realizării căilor de comunicații la profile transversale de intravilan.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

▪ **Orientarea față de punctele cardinale**

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

Se recomandă asigurarea iluminatului natural al spațiilor, în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială).

▪ **Amplasarea față de drumurile publice**

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

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

▪ **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona edificabilă a construcțiilor principale s-a stabilit conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice – zonificare*.

Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice – zonificare*.

Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre loturi

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă LOT 1

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

- **Nord-Vest:**
 - se impune o retragere de min. 6,00 m față de limita de proprietate cu LOT 5 - circulații publice;
- **Sud-Vest:**
 - se impune o retragere minimă care variază de-a lungul limitei de proprietate sud-vestice, reprezentată de LOT 5 - circulații publice (aliniament la str. Petre Stoica), între 43.00 m și 60.00m;
- **Sud-Est:**
 - se impune o retragere minimă de 6.00 m față de limita de proprietate cu LOT 5 - circulații publice, respectiv drumul de exploatare DE1318/3;
- **Nord-Est:**
 - se impune o retragere de min 8.00 m față de limita de proprietate cu drumul de exploatare DE 1318/2/28.

SC – Servicii si comerț LOT 2

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

- **Nord-Vest:**
 - se impune o retragere de min 6.00 m față de limita de proprietate cu LOT 6 – circulații publice, respectiv limita de proprietate cu drumul de exploatare DE 1318/3;
- **Sud-Vest:**
 - se impune o retragere minimă care variază de-a lungul limitei de proprietate sud-vestice, după cum urmează:
 - între 6.00 m și 35.5 m față de LOT 7 – circulații publice;
 - 55.00 m față de LOT 12 - circulații publice în Faza II.
- **Sud-Est:**
 - se impune o retragere minimă care variază de-a lungul limitei de proprietate sud-estice, după cum urmează:
 - între 11.00 m și 20.00 m față de LOT 12- circulații publice în Faza II;
 - între 8.50 m și 18,5 m față de LOT 10 - circulații publice.
- **Nord-Est:**
 - se impune o retragere de min 30.00 m față de limita de proprietate

ZV – Zona verde LOT 4

- nu e cazul

Cc – căi comunicație LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT12 -

- nu e cazul

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

▪ **Accesuri carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces din drumurile publice, direct sau prin servitute. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, a ambulanțelor.

Prin prezentul PUZ se propune amenajarea de accesuri auto la LOT 1 – LDp și LOT 2 – SC din Calea Șagului, strada Petre Stoica, drumul median și strada secundară de pe latura sud-vestică.

LOT 1 - se propun 6 accesuri auto – două din strada nouă dezvoltată pe DE 1318/3 și 4 din strada nouă dezvoltată în partea de nord – vest pe LOT 5 - circulații publice.

LOT 2 – se propun 9 accesuri auto – 5 din strada nouă dezvoltată pe DE 1318/3, 2 din strada Petre Stoica și 2 din Calea Șagului. Cele două din Calea Șagului sunt diferite ca dimensionare în fiecare fază dintre cele două faze ale dezvoltării Căii Șagului.

Se propune amenajarea căilor de circulație și a accesurilor în 2 faze:

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

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

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

▪ **Accesuri pietonale**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse pentru loturile 1, 2, 3 și 4 din prezenta documentație.

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

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

▪ **Circulații interioare și parcaje**

LOT 1 și LOT 2

Circulațiile interioare vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza supraterran, exclusiv pe terenul beneficiarului.

Numărul și dimensionarea parcajelor se va determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

Totodată, la faza AC a obiectivelor se vor prevedea și locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap conform prevederilor Legii nr. 448 din 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	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

Calcul locuri pe parcare necesare:

- **LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă LOT 1**

Pentru unitățile de logistică, producție și depozitare:

- Suprafața construită desfășurată între 10 - 100 mp: 1 loc/25mp + spor 50%
- Suprafața construită desfășurată între 100 – 1.000 mp: 1 loc/100mp + spor 50%
- Suprafața construită desfășurată mai mare de 1.000 mp: 1 loc/75mp + spor 50%

Se va asigura necesarul de 1 copac la 5 locuri de parcare.

- **SC – Servicii, comerț LOT 2**

- Suprafața construită desfășurată sub 400 mp: 1 loc/100mp, min. 2 locuri de parcare (Obs.: se adaugă 1 loc parcare / 5 angajați)
- Suprafața construită desfășurată între 400 – 600 mp: 1 loc/50mp (Obs.: se adaugă 1 loc parcare / 5 angajați)
- Suprafața construită desfășurată între 600 mp – 2.000 mp: 1 loc/25mp (Obs.: se adaugă 1 loc parcare / 5 angajați)
- Suprafața construită desfășurată mai mare de 2000 mp: 1 loc/20mp (Obs.: se adaugă 1 loc parcare / 5 angajați)

Se va asigura necesarul de 1 copac la 5 locuri de parcare.

- **Cc – căi comunicație LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12**

Se pot amenaja parcări la nivelul drumurilor publice în funcție de profilurile transversale ale drumurilor și în funcție de necesitățile finale ale beneficiarului.

- **ZV – Zona verde**
nu e cazul

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente a LOT 1 (LDp) și LOT 2 (SC)**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

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

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

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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 de rețele tehnico-edilitare pentru LOT 1 (LDp) și LOT 2 (SC)**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

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

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

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

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

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

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

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

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

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

Telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, 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

Pentru energie termică se propune atât racordarea la rețeaua Colterm existentă, cât și implementarea unor soluții în sistem individual.

Toate rețelele termice și de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

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

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

▪ **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea municipiului Timișoara.

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

▪ **Parcelarea**

Dezmembrarea și alipirea terenurilor studiate (CF nr: 407511, 407777, 407920, 408436, 409590, 422819, 422820, 422821, 422822, 422823, 425118, 424832, 425275 + tronson HCN) din prezenta documentație se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL astfel:

Propunere dezmembrare:

Proprietate S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L	CF nr.	Suprafață totală	Sublot intermediar CF	Suprafață
	407777	82.010 mp	407777/1	76.279 mp
			407777/2	3.996 mp
			407777/3	1.735 mp
	TOTAL			82.010 mp
	407920	20.004 mp	407920/1	7.845 mp
			407920/2/1	2.513 mp
			407920/2/2	3.757 mp
			407920/3	5.889 mp
	TOTAL			20.004 mp
	407511	13.000 mp	407511/1	8.904 mp
			407511/2	4.096 mp
	TOTAL			13.000 mp
	408436	37.053 mp	408436/1	29.936 mp
			408436/2	7.117 mp
	TOTAL			37.053 mp
	409590	514 mp	409590/1	2 mp
			409590/2	102 mp
			409590/3/1	103 mp
			409590/3/2	281 mp
			409590/3/3	26 mp.
	TOTAL			514 mp
	422820	4.730 mp	422820/1	4.228 mp
			422820/2	326 mp
			422820/3	76 mp
			422820/4	100 mp

 LEVANT PROJECT S.R.L. 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

TOTAL			4.730 mp
422821	75.106 mp	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
TOTAL			75.106 mp
422823	492 mp	422823/1	43 mp
		422823/2	69 mp
		422823/3	346 mp
		422823/4	28 mp
		422823/5	6 mp
TOTAL			492 mp

Domeniu public	CF nr.	Suprafață totală CF	Sublot intermediar CF	Suprafață	Observații
	425118	5.940 mp	425118/1	4.594 mp	Din suprafața de 5.940 mp, doar 1.346 este suprafața reglementată prin P.U.Z
			425118/2	1.227 mp	
			425118/3	48 mp	
			425118/4	71 mp	
	TOTAL			1.346 mp	
	425275	1.061 mp	425275/1	1.011 mp	
			425275/2	50 mp	
	TOTAL			1.065 mp	
	Canal HCN1300	nu are CF	HCN parțial 1	2.356 mp	2.616 mp este suprafața tronsonului Hcn propusă spre deviere și relocare
			HCN parțial 2	65 mp	
			HCN parțial 3	194 mp	
	TOTAL			2.616 mp	

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
LOT 1	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	
TOTAL LOT 1		117.646 mp	
LOT 2	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	

 LEVANT PROJECT S.R.L. 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

	422823/5	6 mp	
	425275/1	1.011 mp	
	TOTAL LOT 2	87.799 mp	
LOT 3	407920/2	2.513 mp	Domeniu public de interes național HCn deviat
	409590/1	103 mp	
	TOTAL LOT 3	2.616 mp	
LOT 4	407920/3	3.757 mp	S.C. GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L
	409590/2	281 mp	
	409590/3	26 mp	
	TOTAL LOT 4	4.064 mp	
LOT 5	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	
	TOTAL LOT 5	19.217 mp	
LOT 6	422821/2	1.484 mp	Domeniu public de interes local
	422820/2	326 mp	
	TOTAL LOT 6	1.810 mp	
LOT 7	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	
	TOTAL LOT 7	4.167 mp	
LOT 8	422820/3	76 mp	Proprietate privată – se notează sarcină în CF până la lărgirea Căii Șagului - când se va ceda domeniului public
	TOTAL LOT 8	76 mp	
LOT 9	422821/3	230 mp	Domeniu public de interes local
	422820/4	100 mp	
	422823/4	28 mp	
	TOTAL LOT 9	358 mp	
LOT 10	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	
	TOTAL LOT 10	363 mp	
LOT 11	422821/5	96 mp	Domeniu public de interes local
	422823/2	69 mp	
	TOTAL LOT 11	165 mp	
LOT 12	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	
	TOTAL LOT 12	785 mp	
	TOTAL LOT 1-12	239.066 mp	
	parțial DE 1318/3	1.625 mp	Drum exploatare domeniu public – propus spre lărgire la profil de 14,5 m și extindere
	TOTAL GENERAL	240.691 mp	

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

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

Sunt permise alipiri și dezmembrări ulterioare ale parcelelor LOT1 și LOT 2, cu condiția respectării următoarelor condiții:

- suprafețele parcelelor rezultate să fie de min. 5.000 mp;
- fronturile stradale să fie de minim 20,00 m;
- să fie accesibile dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- parcelele rezultate să aibă forme regulate;

Pentru realizarea accesurilor auto și drumurilor existente se vor amenaja loturile LOT 5, LOT 6, LOT 7, LOT 9, LOT 11, LOT 8, LOT 10 și LOT 12, în două faze, conform Planului de Acțiune privind Implementare Investiției și conform planșelor **U.05 Proprietatea asupra terenurilor**, **U.05.1 Proprietatea asupra terenurilor - faza II** și **U.11 Dezvoltare căi comunicații conform documentații arhitecturale**.

- LOT 3 (suprafața canal deviat) va întregi suprafața totală a HCN
- LOT 4 – ZV – este adiacent LOT 3

▪ **Înălțimea construcțiilor SC – Servicii, comerț LOT 2**

- Regimul de înălțime maxim este de P+2E.
- Înălțimea maximă admisă: H_{max} la cornișă = 15 m, H_{max} la coamă = 15 m.
- Înălțimea maximă admisă pentru construcții edilitare, anexe, panouri publicitare (totem, unipol) = 25 m

▪ **Înălțimea construcțiilor LDp Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă LOT 1**

- Regimul de înălțime maxim este de P+2E.
- Înălțimea maximă admisă: H_{max} la cornișă = 15 m, H_{max} la coamă = 15 m.
- Înălțimea maximă admisă pentru construcții edilitare, anexe, panouri publicitare (totem, unipol) = 25 m

▪ **Înălțimea construcțiilor SV – LOT 4**

- Înălțimea maximă admisă pentru panouri publicitare (totem, unipol) = 25 m

▪ **Înălțimea construcțiilor Cc – LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12**

- nu e cazul

▪ **Aspectul exterior al clădirilor - Lot 1 - LDp și LOT 2 SC**

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, semnalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Dimensiunile și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Se recomandă îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor propuse pe LOT 1 (LDp) și LOT 2 (SC), prin utilizarea a 30% din consumul de energie primară din surse regenerabile de la fața locului.

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

▪ Spații verzi și plantate

Zonele verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea spațiilor verzi de pe LOT 1 și LOT 2 și spațiul verde compact - LOT 4.

Suprafața verde propusă de **46.808 mp** reprezintă **20%** din suprafața totală a terenului reglementat aflat inițial 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**, și este formată din:

- LOT 1 – min. 21%
- LOT 2 – min. 20%
- LOT 4 – spațiu verde compact – 4.064 mp

Este interzisă betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

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

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

Pot fi amplasate rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, atât suprateran cât și subteran.

În zona verde este permisă de asemenea amplasarea mijloacelor publicitare.

Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (LOT 4, spațiu verde interior LOT 1 și LOT 2).

Pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea construcții principale definitive.

Pe zonele **Cc** se pot amplasa fâșii verzi de aliniament, care fac parte din profilul transversal.

▪ Împrejuriri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 – actualizat împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejuriri LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă – LOT 1

În zona cu caracter industrial:

- pe limita de proprietate nord- estică se recomandă împrejuriri opace cu înălțime maximă de 2,00 m și recomandat dublate de vegetație.

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

- pe limitele nord-vestică, sud-vestică și sud estică se recomandă împrejmuiri semi-opace sau transparente din grilaje metalice sau plasa de sârmă cu stâlpi metalici. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,00 m (de la nivelul solului) și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60 m (dacă e cazul).

Porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Aspectul împrejmuirilor se va trata unitar pe toate laturile.

Împrejmuiri SC – Servicii, comerț LOT 2

Zona de servicii, comerț se recomandă a nu se împrejmuiri.

Dacă se dorește, se poate realiza împrejmuire pe limita nord-estică cu asigurarea accesului la stâlpii electrici existenți. Se recomandă împrejmuire transparentă din grilaje metalice sau plasa de sârmă cu stâlpi metalici. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,00 m (de la nivelul solului) și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60 m (dacă e cazul).

Se admite a se realiza împrejmuire din gard viu.

Împrejmuiri SV – Spații verzi LOT 4

Delimitarea acestora se poate realiza prin borduri sau jardiniere dispuse discontinuu sau prin vegetație.

– spațiul verde compact – nu se va împrejmuiri.

Împrejmuiri Cc – Căi comunicații LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12

Se interzice împrejmuirea.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Terenurile care fac obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în intravilanul Municipiului Timișoara și au o suprafață totală de 240.691 mp (terenuri în proprietate privată și terenuri domeniu public).

Pentru ușurarea aplicabilității, amplasamentul reglementat prin P.U.Z a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa U.03 „Reglementări urbanistice – zonificare din P.U.Z.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

La nivelul terenurilor reglementate s-au delimitat patru UTR-uri:

- SC – Servicii comerț
- LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă
- Cc – Căi de comunicații
- SV – Spații verzi

▪ Obiective și modalități de operare

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

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru amplasamentul reglementat este cea de spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare.

UTILIZĂRI PERMISE

- **Utilizări permise LDp - Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă LOT 1**
 - spații de depozitare și logistică, producție industrială nepoluantă și activități complementare, întreprinderi sau ateliere de orice fel;
 - servicii de tip industrial și cvasi industrial cu caracter nepoluant;
 - depozite cu caracter nepoluant;
 - activități producție nepoluantă, fără flux tehnologic / manufacturiere (de exemplu: obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier etc.).
 - activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
 - sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități bazate pe producția de tip industrial sau cvasi industrial – administrative, de depozitare, sociale etc.;
 - spații pentru administrația coordonatoare a zonei;
 - activități de comercializare a produselor depozitate sau executate local;
 - incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasi industrial;
 - formare profesională;
 - spații poli funcționale: sală conferințe, centru expozițional;
 - clădiri administrative, birouri;
 - servicii de mentenanță și comercializare a mașinilor, uneltelor și utilajelor agricole și industriale;
 - stații carburanți;
 - stații încărcare autovehicule electrice;
 - spații verzi amenajate și plantate cu rol decorativ și de protecție;
 - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
 - panouri publicitare, totem, unipol, semnalistică pe fațadă și semne direcționale.

 LEVANT PROJECT S.R.L. 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

▪ **Utilizări permise SC – Servicii, comerț LOT 2**

- servicii publice, comerț, complexe comerciale cu vânzări en-gros și en-detail;
- activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități bazate pe producția de tip comercial sau servicii – administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- activități de comercializare a produselor depozitate sau realizate local;
- formare profesională;
- spații poli funcționale: sală conferințe, centru expozițional;
- clădiri administrative, birouri;
- servicii de comercializare a mașinilor, uneltelor și utilajelor agricole și industriale;
- stații carburanți;
- stații încărcare autovehicule electrice;
- infrastructură circulației interioare și platforme auto și pietonale (stație taxi de utilitate publică, rastele pentru biciclete, parări la sol)
- alimentație publică;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- spații verzi amenajate și plantate cu rol decorativ și de protecție;
- terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră;
- panouri publicitare, totem, unipol, semnalistică pe fațadă și semne direcționale.

▪ **Utilizări permise SV – Spații verzi LOT 4**

- spații verzi amenajate;
- spații verzi plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- căi de comunicație - acces carosabil și pietonal la parcele;
- alei și platforme betonate;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- construcții provizorii chioșcuri, pergole;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi stații de pompare, rezervoare, posturi de transformare, bazine de retenție, firide telecomunicații, etc.;
- panouri publicitare, totem, unipol.

▪ **Utilizări permise Cc – Căi de comunicații LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12**

- circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrări de sistematizare pe verticală;
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

- modernizare, lărgire trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție).

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

▪ Utilizări permise cu condiționări LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă LOT 1

- dezmembrarea ulterioară este permisă cu respectarea parcelei minime de 5.000 mp cu acces din domeniu public și front stradal de minim 20,00 m;
- locuințe de serviciu pentru deservirea activităților permise
 - Locuințe de serviciu (Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);
 - Locuințe de intervenție (Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezenta permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice – conf. Legii 114/1996 actualizate);
- spații anexă la funcțiunea principală – activități comerciale / en-gros.
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă - cu condiția respectării distanței de min. 6,00 m față de conductele subterane de gaz care traversează LOT1;
- infrastructură circulației interioare și platforme auto și pietonale (rastele pentru biciclete, parări la sol) - cu condiția respectării distanței de min. 6,00 m față de conductele subterane de gaz care traversează LOT1.

▪ Utilizări permise cu condiționări SC – Servicii comerț LOT 2

- dezmembrarea ulterioară este permisă cu respectarea parcelei minime de 5.000 mp cu acces din domeniu public și front stradal de minim 20,00 m;
- locuințe de serviciu pentru deservirea activităților permise:
 - Locuințe de serviciu (Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);
 - Locuințe de intervenție (Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezenta permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice – conf. Legii 114/1996 actualizate).

▪ Utilizări permise cu condiționări SV – Spații verzi (LOT 4)

- Nu e cazul

▪ Utilizări permise cu condiționări Cc – Căi de comunicație LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT12

- Nu e cazul

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	---

INTERDICȚII TEMPORARE

- **Interdicții temporare LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă LOT 1**
 - Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, termoficare etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere sau reglementare a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- **Interdicții temporare SC – Servicii comerț LOT 2**
 - Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, termoficare etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere sau reglementare a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- **Interdicții temporare SV – Spații verzi LOT 4**
 - Nu e cazul
- **Interdicții temporare Cc – Căi de comunicație LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT12**
 - Nu e cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

- **Utilizări interzise LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă LOT 1**
 - locuire (cu excepția tipologiilor enumerate la *Utilizări permise cu condiționări LDp – Unități logistică, depozitare și producție nepoluantă*);
 - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
 - depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri;
 - anexe pentru creșterea animalelor;
 - ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- **Utilizări interzise SC – Servicii comerț LOT 2**
 - locuire (cu excepția tipologiilor enumerate la *Utilizări permise cu condiționări IS – Instituții, servicii comerț*);
 - depozitarea de deșeuri în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri;
 - anexe pentru creșterea animalelor;
 - ferme agro-zootehnice, abatoare;

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. 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> <hr/> <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>
---	--

- activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea sau extinderea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

▪ **Utilizări interzise SV – Spații verzi LOT 4**

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la art.

▪ **Utilizări interzise Cc – Căi de comunicație LOT 5, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12**

- se interzic construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Planul 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” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,

arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,

urb. Carmen Falniță