



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE
VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753,
nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764,
nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119,
nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr.
cadastral 421307,

PLAN URBANISTIC ZONAL-

CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,
județ Timis,

CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,

CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/1

CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,

CF nr. 400881, nr.cadastral 400881

CF nr. 401119, nr.cadastral 401119

CF nr. 421201, nr.cadastral 421201

CF nr. 421307, nr.cadastral 421307,

Proiect P/30/2020

**Beneficiar: TAMO-KO DEVELOPMENT SRL Interdicție de instrainare, grevare si
inchiriere WAREHOUSES DE PAUW-ROMANIA SRL,**



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

AMPLASAMENT : intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara, județ Timis,
CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,
CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/1
CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,
CF nr. 400881, nr.cadastral 400881
CF nr. 401119, nr.cadastral 401119
CF nr. 421201, nr.cadastral 421201
CF nr. 421307, nr.cadastral 421307,

BENEFICIARI: TAMO-KO DEVELOPMENT SRL, Interdictie de instrainare, grevare si inchiriere WAREHOUSES DE PAUW-ROMANIA SRL,

FAZA: PUZ

PROIECTANT GENERAL: SC ATRIUM BUILDING SRL
Timișoara, str. Horia nr. 15,
arh. Doru Covrig

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

SC GENIUS LOCCI SRL
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara
arh.- urb. Carmen Falnita

NR. PROIECT P/30/2020

SUPRAFATA TOTALA 87 174mp.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

**SC ATRIUM BUILDING SRL
Timișoara, str. Horia nr. 15,
arh. Doru Covrig**

URBANISM:

**SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str.Progresului,nr.51
arh.-urb. Carmen Falniță**

RETELE EDILITARE:

SC DELTA PROIECT SRL

APA CANAL

**Timisoara, strada 1 Decembrie 27/a
ing.C-tin Florescu**

ELECTRICE SI TELEFONIE

**SC PROEXIB INSTAL SRL
comuna Sacalaz, nr 241, jud Timis
ing. DORU BULZAN**

TOPOGRAF:

**TOPOGRAPHICALFA SRL ARAD
Sediu Bocsig, Nr 178, Jud Arad
ing Ciul Maria Dorina**

DRUMAR:

**SC PROTON CONSULT SRL
strada Sorin Titel, Nr. 1, ap 5,
cam 2, Timisoara jud Timis
ing Florin Cosoveanu**



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT
BORDEROU
CERTIFICAT DE URBANISM nr.
EXTRAS

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
 - Date de recunoastere a documentatiei.
 - Obiective.
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
 - Incadrare in oras/in zona.
 - Evolutia zonei
 - Elemente ale cadrului natural.
 - Circulatia.
 - Ocuparea terenului.
 - Echiparea edilitara.
 - Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
4. Prevederi ale PUG.
 - Modernizarea circulatiei.
 - Zonificare functionala.
 - Mod de utilizare a terenului.
 - Configuratie spatiala.
 - Retele edilitare.
 - Obiective de utilitate publica.
5. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 01	INCADRARE IN TERITORIU IN PUG	SC. 1: 10 000
U 02	SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
U 03	STUDIU CVARTAL	SC. 1: 2000
U 04	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
U 05	PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 1000
U 06	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

DENUMIREA LUCRARII:: **P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI**

AMPLASAMENT : **intravilan arabil, Municipiul Timisoara, județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2, CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/1 CF nr. 400764, nr.cadastral 400764, CF nr. 400881, nr.cadastral 400881 CF nr. 401119, nr.cadastral 401119 CF nr. 421201, nr.cadastral 421201 CF nr. 421307, nr.cadastral 421307,**

BENEFICIARI: **TAMO-KO DEVELOPMENT SRL, cu interdicție de instrainare, grevare si inchiriere WAREHOUSES DE PAUW-ROMANIA SRL,**

FAZA: **PUZ**

SEF PROIECT : **SC ATRIUM BUILDING SRL**
arh. Doru Covrig

URBANISM: **SC GENIUS LOCCI SRL**
arh.-urb. Carmen Falniță

NR. PROIECT **P/30/2020**

DATA ELABORARII : **10.2020**



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

OBIECTIVE

La solicitarea beneficiarilor s-a intocmit prezenta documentatie avind ca obiect construirea unui complex logistic pe parcelele proprietatea acestora și reglementarea acceselor auto si a drumurilor de exploatare si canalelor ce impart aceste suprafete de teren.

Suprafata totală a parcelelor este de 87 174mp conform CF-urilor astfel: CF nr. 400753, nr cadastral A1208/3/3/2 ,în suprafata de 10000mp.,CF nr. 400756, nr cadastral A1208/3/4/1,în suprafata de 10000mp,CF nr. 400764, nr cadastral A 1208/3/5 în suprafata de 20000mp.,CFnr.400881,nr cadastral A1208/3/4/2 în suprafata de 10000mp.,CF nr.401119,nr cadastral A1208/3/3/1, în suprafata de 10000mp., CF nr. 421201, nr. cadastral A 1208/3/2, în suprafata de 20000mp. , CF nr. 421307, nr. cadastral 421307, în suprafata de 7.174mp.

Amplasamentul se afla in zona de sud a Municipiului Timișoara, pe partea dreapta a DN 59, km 8+950,Timișoara.

Terenurile sunt grupate in doua trupuri.

Trupul I ce cuprinde 6 din CF uri: CF nr. 400753, nr cadastral A1208/3/3/2 ,în suprafata de 10000mp.,CF nr. 400756, nr cadastral A1208/3/4/1,în suprafata de 10000mp,CF nr. 400764, nr cadastral A 1208/3/5 în suprafata de 20000mp.,CF nr.400881,nr cadastral A1208/3/4/2 în suprafata de 10000mp.,CF nr.401119,nr cadastral A1208/3/3/1, în suprafata de 10000mp., CF nr. 421201, nr. cadastral A 1208/3/2, în suprafata de 20000mp.,deci suprafata de 80 000mp.

Trupul II cuprinde un singur CF: CF nr. 421307, nr. cadastral 421307, în suprafata de 7.174mp. Terenurile din ambele trupuri sunt proprietatea privată a TAMO-KO DEVELOPMENT SRL,cu interdictie de instrainare, grevare si inchiriere WAREHOUSES DE PAUW-ROMANIA SRL, cu servitute de trecere pe durata existentei instalațiilor electrice, cu nr.15292/2001, în favoarea SC ELECTRICA S.A. SUC.DE DISTRIBUȚIE TIMIȘOARA.

Cele doua trupuri se afla pe același De 1208/2 la o distanță de 204m. Trupul II se afla la nord de trup I.

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste noile conditiile tehnice privind:

- modul de utilizare functionala,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de inaltime si accesele pe parcela

Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare pentru obtinerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitati si ulterior pentru obtinerea



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

autorizației de construire.

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/23.11.2018
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (in curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Terenurile studiate se situează in partea de sud - est a Municipiului in cadrul P.U.Z. Ele se grupeaza cate sase CF uri formand trup I, conform acestora sunt terenuri arabile in intravilan si un singur CF cel din trup II curti constructii intravilan.Cele două trupuri sunt situate pe același De 1208/2 la distanță de 204m. unul de altul.

In prezent zona studiată are funcțiunea de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii – conform P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's aprobat prin HCL nr. 31/2003 și modificat prin HCL 111/2003 respectiv are functiuni de zonă de depozitare,logistică și servicii – conform P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.

In ultimii ani, pe terenurile invecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli (HCL535/25.10.2019)
Beneficiar: S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

- P.U.Z. "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara", Timișoara (HCLnr.31/2003)

Se propunea dezvoltarea unei platforme logistice intermodale. Pentru implementarea investiției s-au obținut următoarele Autorizații de construire, dar nici una nu a fost realizată:

- 1098/06.06.2005 - Constructii pt. servicii. Construire birouri si spatii pentru depozitare.Regim inaltime P+2E.
- 821/07.05.2004 - Amenajari exterioare. Construire drumuri de incinta
- 535/26.03.2004 - Constructii pt. depozitare - Construire hala pt. depozitare regim P corp 4A
- P.U.Z. "Platformă Industrială MONLANDYS", DN 59-Calea Șagului, Timișoara (HCL111/2003)

Documentația propune drept obiectiv realizarea unei zone de unități industriale, de depozitare și prestări servicii , indici POT max de 55%, CUT max = 1,5, zv = 20%.

- P.U.Z. "Modificare platformă industrială Monlandy`s", Calea Șagului DN 59 KM 8+950,Timișoara (HCL 305/2017)

Se modifică parțial, in zona de nord-est, planul urbanistic prin comasarea parcelelor existente cu scopul creării unor loturi mai mari pentru funcțiune de depozitare.

- P.U.Z. „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA, zona Calea Sagului, Timisoara (HCL 535/2019)

Documentația a avut drept obiectiv realizarea unei zone de unități industriale, depozitare și logistică. Indici POTmax=55%; CUT=2,2; zone verzi pe parcele minim 25%;

Modifică parțial PUZ "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara"

- PUZ – DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ aprobate prin HCL nr.618/2019 Consiliul Local Timisoara
- Hotararea 129/31.03.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", zona Calea Șagului, Timișoara Beneficiar SC SAPIENT VEST SRL

Prin urmare, in acest teritoriu se dorește dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: logistică, depozitare, servicii diverse, comerț, producție nepoluantă – grupate in corelare cu zonele funcționale existente și cu activitatea beneficiarilor.

INCADRAREA IN ORAS/IN ZONA

Terenurile studiate sunt situate in zona de sud - est a municipiului Timișoara, in teritoriul



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

intravilan, zona Calea Șagului, între strada Napoli și limite fizice din teren: Hcn 1207/3 și DE 1208/2, DE 1208/4,

Amplasamentul studiat este delimitat astfel trup I:

Cuprinde CF urile:

CF nr. 400753, nr cadastral A1208/3/3/2 ,în suprafața de 10000mp.,CF nr. 400756, nr cadastral A1208/3/4/1,în suprafața de 10000mp,CF nr. 400764, nr cadastral A 1208/3/5 în suprafața de 20000mp.,CFnr.400881,nr cadastral A1208/3/4/2 în suprafața de 10000mp.,CF nr.401119,nr cadastral A1208/3/3/1, în suprafața de 10000mp., CF nr. 421201, nr. cadastral A 1208/3/2, în suprafața de 20000mp.,

Trupul I are ca vecinătăți:

- la nord: teren proprietate private identificat prin nr. cadastral A 1208/3/6 arabil
- la sud : parcela cu nr. cad A1208/3/1/2, teren arabil
- la est: De 1208/2
- la vest: De 1208/4

Trupul nr. II este compus din terenul identificat prin CF nr. 421307, nr. cadastral 421307, în suprafața de 7.174mp si are următoarele vecinătăți

- la nord: Hcn1207/3
- la est: parcelă privată identificată prin CF nr. 44977 si 44978 reglementate prin PUZ – DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ aprobate prin HCL nr.618/2019, respectiv cu parcela de depozitare pe o lungime de 161m si cu parcela de circulatii publice pe o distanță de 32m.
- la vest: De 1208/2
- la sud: parcela identificata prin nr. topographic/cadastral 430362 parcela ce face parte din P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's aprobat prin HCL nr. 31/2003 și modificat prin HCL 111/2003 deci cu destinația de zona industrială și circulații publice.

EVOLUTIA ZONEI

Terenurile proprietatea beneficiarilor sunt amplasate in partea de nord a teritoriului administrativ între municipiul Timisoara și localitatea Sag pe DN 59 Timisoara – Deta – Stamura Moravita.

Ele au functiunea de terenuri in intravilanul extins cele din trup I si teren curți construcții intravilan cel din trup II.

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli (HCL535/25.10.2019)



S.C. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

Beneficiar: S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

- P.U.Z. "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara", Timișoara (HCLnr.31/2003)
 - PUZ – DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ aprobate prin HCL nr.618/2019 Consiliul Local Timisoara
 - HG 525/1996 actualizata
 - HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali
 - HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali
- precum si de ridicarea topografică pentru parcelele proprietatea beneficiarului.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala.

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului.

Teritoriul comunei face parte din Campia de Vest a Romaniei extremitatea estica a Campiei Tisei, fiind compartimentul estic al mării Depresiuni Panonice.

Terenurile sunt relativ plane si orizontale, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în câmpia joasă a Timisului si prezinta un relief prin excelenta plan, cu o altitudine medie de 85 – 90m, intrerupt de mici depresiuni sau brate moarte, urme ale vechii meandrari a raului Timis.

Date geotehnice – pentru obiectivele ce vor fi amplasate pe teritoriul comunei vor fi efectuate studii geotehnice.

Orientativ pot fi avuti in vedere urmasorii indici:

- adancimile de fundare pot varia intre 1,10 – 1,30m
- presiunea maxima poate varia intre 1,3 – 2kgf / cmp
- nivelul panzei freatice este in medie 3,5m de la nivelul solului
- sursa de apa potabila se afla la 100 – 200m adancime
- solul prezinta agresivitate mare fata de otel datorita indicelui de coroziune ridicat, dar nu prezinta agresivitate fata de beton
- adancimea de inghet este de 70cm

In zonă nu sunt locuințe, cea mai apropiată fiind situată la o distanță de cca. 2,2 km..



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

CIRCULATIA

Terenurile au accesibilitatea asigurată prin intermediul strazilor propuse la nord de parcela din trup II Planului Urbanistic Zonal - ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", aprobat prin Hotararea 129/31.03.2020, mai exact prin intermediul strazii de 21m propusa pe De 1206/4, prin intermediul girăției existente pe Calea Șagului – DN 59 la km. 7+300, prin drumul de exploatare De 1205/3 ("Drumul Cenușii") si prin intermediul intersecției amenajate pe Calea Șagului – DN 59 la km. 8+920, prin intermediul Străzilor Parma și strada Napoli.

OCUPAREA TERENULUI

Terenurile propuse a se reglementa prin PUZ nu sunt amenajate sau construite. Nu exista vegetatie ce necesita pastrare.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele :

Lipsește dotările edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrica, telefonie), care să permita asigurarea utilitatilor in zona si bransarea cladirilor la acestea .

Pe terenurile din trupul I trece in coltul de nord vest o linie electrica de 20Kv.

ECHIPAREA EDILITARA

a)Situatia existenta

Zona analizata in P.U.Z. va fi insotită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timișoara

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de catre Consiliul Județean Timiș, reglementările propuse prin PUZ-urile aprobate situate in vecinătate și dorințele beneficiarilor, acestia au initiat elaborarea documentatiei *P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI*, intravilan arabil, Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/1, CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

400881,CF nr. 401119, nr.cadastral 401119,CF nr. 421201, nr.cadastral 421201,si curti constructii intravilan pentru CF nr. 421307, nr. cadastral 421307, care are ca scop reglementarea terenurilor si echiparea conform cu titlului proiectului si a temei de proiectare unitati depozitare, respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia și dorința beneficiarului documentația stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă si anume aceea de zona de unitati depozitare,logistică industrie nepoluanta si servicii conexe.

In zona invecinata din intravilan exista PUZ- uri ce s-au preluat cu tot cu trama stradala propusa si in propunerea de pe terenurile din trup I si trup II si in plansa studiu cvartal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1762 din 08.05.2020 anexat si stau la baza obtinerii autorizatiilor de construire din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la trup II se va face din DN 59 prin strada Parma si strada de 15 m propusa pe DE /1231, continuare cu strada Milano si cu strada Parma ce se deschide in DN 59 – Calea Sagului.

Accesul la trup I se va face prin intermediul De 1208/2 propus la profil de 15,17,5 si 21m, care se leaga tot prin De 1208/2 propus de 21m cu strada situata la nord si cu strada Torino.

Perimetral trupului I i se propun strazi de 15m profil transversal dezvoltate pe De 1208/2 si De 1208/4.

Conform P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's aprobat prin HCL nr. 31/2003 și modificat prin HCL 111/2003 De 1208/2 este propus a se dezvolta la un profil de 17,5m, iar prin PUZ –DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ aprobate prin HCL nr.618/2019 pe latura sudica a parcelei din trup II este propusa o strada de 21m profil transversal ce va intersecta strada de 17,5 propusa pe De 1208/2.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe trupul I si II se doreste construirea unui complex logistic. Astfel s-au reglementat un numar de 5 loturi din care 3 sunt de circulatii publice ce fac parte din trama stradala majora si 2 loturi cu functiunea de logistica,depozitare si industrie nepoluanta unde se vor amplasa cladirile si amenaja circulatiile interioare, platformele betonate, parcarile de tiruri si autoturisme, anexele edilitare specific functiunii de logistica (zona ambalaje, tarc paleti, statie pompare, rezervor apa sprinklere, bazin retentie,rezervor apa hidranti)

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
NR.	FUNCTIUNI PARCELA	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Zona depozitare, industrie nepoluanta si servicii conexe (lot 2 si lot 5)	-	-	82 080	94
	Zona edificabila depozitare,logistica, industrie nepoluanta si servicii conexe			49 248	56
	Zona circulatii interioare,platforme betonate, parcari			14 744	17
	Zona spatii verzi propuse			18 053	21
2	Zona circulatii publice propuse (lot 1, 3, 4)	-	-	5094	6
3	Teren arabil intravilan	80000	92	-	-
4	Teren curti constructii intravilan	7174	8	-	-
5	SUPRAFATA TOTALA PUZ	87 174	100	87 174	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ LOT 2					
1	Zona edificabila depozitare,logistica, industrie nepoluanta si servicii conexe			46 376	60
2	Zona circulatii interioare si parcari propuse			13 913	18
3	Zona spatii verzi propuse si amenajate pe lot 2			17 005	22
4	Suprafata Lot 2			77294	100
BILANT TERITORIAL PROPUȘ LOT 5					
1	Zona edificabila depozitare,logistica,industrie nepoluanta si servicii conexe			2872	60
2	Zona circulatii interioare si parcari propuse			861	18
3	Zona spatii verzi propuse si amenajate pe lot 5			1053	22
4	Suprafata Lot 5			4786	100



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

BILANȚUL TERITORIAL

MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

Lotul nr. 1 - functiunea circulatii publice S =1351mp.

Lotul nr. 2 - functiunea logistica,depozitare, industrie nepoluanta si servicii conexe

S= 77 294mp.

Lotul nr. 3 - functiunea circulatii S= 1355 mp.

Lotul nr. 4 - functiunea circulatii S =2388 mp.

Lotul nr. 5 - functiunea logistica,depozitare, industrie nepoluanta si servicii conexe S= 4786mp.

unde POT= 100 x Aria construita la sol/ Suprafata terenului

CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului

POT= 100 x Aria construita la sol/ Suprafata terenului

CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului

Indici maximi admisi

Zona logistica,depozitare, industrie nepoluanta si servicii conexe

(Lotul 2 si lotul 5)

POT maxim 60%

CUT max 1,7

H maxim S+P+3E



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

h maxim = 20m.

CONFIGURARE SPATIALA

Cele 5 loturi din care 3 de circulatii publice ce vor completa trama stradala majora a zonei si 2 loturi cu funcțiunea depozitare,logistică,industrie nepoluanta(manipulare marfa) și servicii conexe s-au realizat pentru indeplinirea obiectivului beneficiarului acela de a construi complexul logistic pentru halele de pe lotul 2 și lotul 5 si a amenajarilor conexe. Pe lotul nr 2 si lotul 5 se doreste construirea unor hale. Cele 2 loturi propuse cu destinatia de zona logistică,depozitare,manipulare marfa (industrie nepoluanta) si sunt 2 si 5.Lotul 2 face parte din trupul I si are suprafata de 77294mp.Pe lotul 2 in colțul de N-V la o distanță de 40,5m față de colțul N-V al lotului 2 trece axul Lea 20kv. Zona edificabilă propusă va avea retragerile față de lotul 1 si lotul 3 (zonele de circulații publice) de 10m. Zona edificabilă se va retrage și pe zona de protecție de 12m stanga dreapta axului Lea de 20Kv.

Halele complexului logistic de pe lotul nr. 2 vor avea suprafata estimata de 29 957mp. Pe lotul 2 se vor amenaja si circulatii carosabile perimetrare. Accesele propuse pe lotul nr. 2 se vor face pe latura de est din strada dezvoltata pe De 1208/2 de 15m. si pe latura de vest din strada propusa de 15m profil transversal dezvoltată pe De 1208/4.

Lotul nr. 2 va cuprinde cuprinde pe langa zona edificabila pentru amplasarea hanelor și circulatii perimetrare pentru tiruri, constructii si instalatii edilitare, amenajari spatii anexa depozitare (statie pompe, bazin retentie,rezervor hidranti, rezervor sprinklere, cabina poarta, post trafo), zone verzi, parcar si accese.

Spatiul verde va fi amenajat pe lotul nr. 2 va fi prevăzut in zona spatiului de protectie al LEA 2kv si perimetral zonei de circulatii interioare și va avea o suprafață de 17 005mp.

Lotul nr. 5 situat in trup II are o suprafață de 4786mp., are formă rectangulară și este dispus de-a lungul străzii de 21m propusă pe De 1208/2 . Se invecinează cu lotul nr. 4 pe latura lungă de vest și pe latura scurtă situată la sud. Pe acest lot se va construi în zona edificabilă situată la distanță de 8,5m și 10m. față de strada de 21m și pe limita cu terenul industrial CF 429808.Lotul nr. 4 are in partea de nord canalul Hcn 1207/3 cu o zonă de protecție de 10m.

Accesul pe lotul nr. 5 se va face din latura de sud și de pe latura de vest.

Pe acest lot s-au amenajat spațiile verzi în zona de protecție a canalului și perimetral construcțiilor și circulațiilor interioare.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

Spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de min 21% din suprafața celor două loturi. Acestea sunt prevazute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcări sau alte construcții definitive.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.*).

Astfel s-a reglementat suprafața de 87174 mp. pentru zona studiata din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

- Accesul la teren
- Zona de construcții (zona edificabila) pentru lotul nr. 2 si lotul nr.5 de depozitare
- Zona cai de circulatie publica - compusa din circulatii auto, pietonale
- Zona verde amenajata (fasii, scuaruri)
- Zona circulatii autoturisme si circulatii tiruri,
- Zona echipare edilitara.

RETELE EDILITARE

Date generale și localizarea obiectivului

Denumirea investiției:

ECHIPARE EDILITARĂ

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent, nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă și de canalizare în zona obiectivului studiat prin prezentul P.U.Z.

Canalizare

Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră de pe Drumul Național DN 59 de la Timișoara la Șag este în fază de licitație pentru execuție cu termen de finalizare 2022 (beneficiar AQUATIM -



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

conductă de refulare de la Șag la bifurcație Parța și canal gravitațional cu Dn 400 mm de la bifurcație Parța către Timișoara).

PROBLEME DE MEDIU

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

- EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activitățile viitoare.

Fiind P.U.Z.pentru zonă logistica,depozitare si industrie nepoluanta se vor crea noi locuri de muncă, factor benefic la nivelul întregului oras.

1.b. Se încadrează în documentatiile de urbanism aprobate si in P.U.G. Municipiul Timisoara

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință este teren arabil in intravilanul si curti constructii.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei industriale si servicii de interes general nu afectează mediul. În zona respectivă nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.e. Prin canalizare si alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niste efecte ireversibile. Terenul arabil neutilizat se schimbă, iar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creaza noi locuri de munca.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană,terenurile aflandu-se la distanta de zona de locuit a Municipiului Timisoara si anume la distanta de peste 3,97km de zona de locuinte colective aflata la Podul de la Calea Șagului.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele si valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

Protecția calității apelor

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele uzate epurate vor fi evacuate în emisar cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 001/97 si STAS 4706-88 privind categoria de calitate a emisarului siLegea apelor nr. 107/1996 actualizat 2019

Protecția aerului

Lucrările de alimentare cu apă si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursă de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

Protecția împotriva zgomotului si vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului centralizat de alimentare cu apă si canalizare aferent zonei de depozitare este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale si elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate,asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure condiții optime de lucru pentru muncitori. Materialele si elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact reduși în limitele admisibile.

Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală si orizontală, precum si a unor echipamente corespunzătoare.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului si subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă si canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

Protecția ecosistemelor terestre si acvaticice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, au drept scop asigurarea unei protecții a ecosistemelor terestre.

Protecția asezărilor umane si a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului si a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă si canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5,

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Gospodărirea deșeurilor

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deseuri care ar necesita o gospodărire specială.

Gospodărirea substanțelor toxice si periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât si cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. - CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in documentațiile superioare de urbanism aprobate pe Municipiul Timișoara
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Planul Urbanistic Zonal P.U.Z. - CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307, se va integra in documentațiile superioare de urbanism aprobate si va avea o valabilitate recomandată de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Municipiul Timisoara

Sef proiect
arh. Doru Covrig

Verificat:
urb. Carmen Falniță



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881,CF nr. 401119, nr.cadastral 401119,CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z.– CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI,

intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881,CF nr. 401119, nr.cadastral 401119,CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de **87174** mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. - CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4/,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881,CF nr. 401119, nr.cadastral 401119,CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Domeniul de aplicare

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.Planului Urbanistic Zonal P.U.Z. - CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307 se va integra in documetațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara.

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere;

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.0,9 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone si subzone functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timisoara

La nivelul terenului studiat s-au delimitat doua UTR- uri:

LDIS - Zonă logistica, depozitare, industriale nepoluanta și servicii conexe
C - Zona circulatii

Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

UTR- LDIS

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este aceea de logistica,depozitare ,unitati industriale nepoluante si servicii conexe (loturi 2,5)

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

- se vor construi orice tipuri de hale sau constructii cu functiunea de logistica, depozitare si industrie nepoluanta (activitati gen asamblari, manipulari marfa), birouri, spatii administrative,
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie,
- unități complementare destinate comerțului și serviciilor
- amplasarea unităților macro de sport și agrement, compatibile (aquaparcuri, dotări mari sportive, etc)
- servicii diverse, comerț, alimentație publică
- clădiri administrative, birouri
- stații comercializare produse petroliere
- stații reparare și întreținere autovehicule



S.C. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

- construcții, rețele și instalații tehnico edilitare / gospodărie comunală
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate.

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- amenajarile din zona de protectie a rețelei de electrice I se va face cu respectarea zonei de protective stabilita pe plansa de reglementari urbanistice
- dezmebrarea ulterioara este permisa cu respectarea parcelei minime de 5000mp.cu acces din domeniu public.
- sunt permise funcțiunile de locuire numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.

Art. 4. Utilizari interzise

- constructii de locuinte
- construcții industriale care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcela minimă construibilă poate fi de 5000mp. cu front la stradă de minim 25m. Lotul nr. 2 are suprafata de 77 294mp, lotul nr. 5 are suprafata de 4786mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se pot amplasa numai pe loturile 2 si 5 in zona edificabila stabilita pe plansa de reglementari.

Construcțiile pe lotul nr. 2 se vor amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la minim 10m. distanță față de strada de 15m propusa pe De 1208/2, la minim 10m fata de strada de 15m propusa pe De 1208/4,la min 10m distanta fata de latura de nord a parcelei si la minim 10m fata de latura de sud a lotului 2.

Pe lotul nr. 5 constructiile vor respecta o retragere minima de 8,5m față de drumul propus de 21m. pe limita laterala vest, la o retragere de 10m fata de limita de nord a lotului. Se va respecta o retragere minima de 10m fata de strada situata la sud si pe limita de est a parcelei.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Se va respecta obligatoriu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirilor de limitele separatoare dintre parcele în cazul clădirilor ce nu ating aceste limite, și o distanță de 10,00 m de limita din spate a parcelei.

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre. Clădirile se pot amplasa pe limitele laterale ale parcelei cu calcan, cuplate, cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însoțire cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, a distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Amplasare oricărei clădiri se va face în zona edificabilă (excepție fac doar cabinele poartă în regim de maxim parter, cu suprafața de maxim 60 mp. sau construcțiile edilitare).

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor realiza două accese pe fiecare parcelă pentru fiecare lot. Lotul nr. 2 va avea acces din strada propusă la est și din strada propusă la vest iar lotul nr. 5 va avea acces din domeniul public prin lotul nr. 4.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

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

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

S-au propus un număr de 72 locuri de parcare pentru tiruri și un număr de 54 locuri de parcare autoturisme pentru lotul nr. 2.

Pentru lotul 5 se vor prevedea un nr. de locuri de parcare conform funcțiunii stabilite la faza autorizație de construire.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public,



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

respectiv în interiorul parcelei. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de numărul de utilizatori.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește de către consiliile locale.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime este

I- S+P+3E

H maxim la cornișă = 20 m.

Regimul maxim de înălțime admis este P+3E cu înălțimea maximă a construcțiilor de 20m., respectiv P+2E cu înălțimea maximă a construcțiilor de 15 m.

Pentru construcțiile edilitare, regimul maxim de înălțime admis este P cu înălțimea maximă a construcțiilor de 12 m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea constructiilor din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistentă mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip industrial.

Este interzisă utilizarea lor improprie.

Se recomandă realizarea de învelitoare cu pante cât mai mici.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara –

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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

Se admit soluții temporare de echipare edilitară, cu condiția branșării la rețelele centralizate, în momentul realizării acestora.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele stradale de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante si agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente clădirilor.

Se va trata ca spațiu verde, o suprafata de cel puțin 20% din suprafata totală a terenului. Suprafata de spatiu verde de 20% se va considera pe toate cele doua loturi 2 si 5. Acestea sunt prevazute ca spatii verzi compacte. Pe spatiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte constructii definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafata cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafata totală a spațiului verde.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți si de mediu.

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu

circulații, parcaje și platforme funcționale (câte un arbore la fiecare 500 mp de suprafață liberă).

Art. 13 Imprejmuiri

În zona cu caracter industrial se recomanda împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; dublate de vegetatie. Împrejmuirile se vor realiza conform cu împrejmuirile din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T = 60%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

C.U.T.= 1,7

Cc - Zona circulatii

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este aceea de circulatii publice si amenajari conexe (loturi 1,3,4)

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

- circulație rutieră / amenajările specifice aferente:
- platforma căilor de circulație,
- sens giratoriu
- fâșiile de protecție ale acestora,
- lucrările de sistematizare verticală,
- construcțiile de artă inginerescă,
- nodurile rutiere,
- iluminatul public,
- semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- drumuri colectoare

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major,
- alte intersecții cu trama stradală de interes major, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

- Publicitatea comercială pe panouri dedicate, cu avizul administratorului drumului.
- Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Art. 4. Utilizari interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Loturile aferente circulatiilor sunt lotul 1, lotul 3 si lotul 4.

Lotul nr. 1 - functiunea circulatii S = 1351mp

Lotul nr. 3 - functiunea circulatii S = 1355mp.

Lotul nr. 4 - functiunea circulatii S = 2388mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Nu este cazul.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul din DN59 se va face pe căile de comunicație rutiere existente (DN 59, străzi, drumuri de exploatare) și propuse (străzile propuse).

Accesul la lotul 4 se va face prin strada de 21m propusa pe De1208/4,iar la lotul nr. 2 se va face tot pe aceasta strada dezvoltata pe De 1208/4 ce va avea profil de 15m.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime este

Nu este cazul

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis

Tel. 0742170075

CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Pr. numărul: 30

Data: 1.10.2020

Faza: P.U.Z.

Denumire: P.U.Z- CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC,SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasamen: intravilan arabil si curti constructii Municipiul Timisoara,județ Timis, CF nr. 400753, nr. cadastral A1208/3/3/2,CF nr. 400756, nr. cadastral A1208/3/4,CF nr. 400764, nr.cadastral 400764,CF nr. 400881, nr.cadastral 400881CF nr. 401119, nr.cadastral 401119CF nr. 421201, nr.cadastral 421201, CF nr. 421307, nr. cadastral 421307,

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara –

In interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă,avându-se totodată în vedere și considerentele/reglementările privind securitatea rutier.

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. In interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

Parcelele de circulatii publice nu se vor imprejmu.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Nu este cazul

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Nu este cazul

Sef proiect
arh. Doru Covrig

Verificat:
urb. Carmen Falniță