



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

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/,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.: RO31209652 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

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/,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

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,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
Sediul 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.: RO31209652 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

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,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
EXTRAS

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei.
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltării.
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrare in oras/in zona.
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia.
 - 2.5. Ocuparea terenului.
 - 2.6. Echiparea edilitara.
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei.
 - 3.5. Zonificare functionala- reglementări,bilanț teritorial,indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii. Măsuri in continuare
5. Anexe

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
 1. Rolul R.L.U.
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniul de aplicare
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor



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

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,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. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
3. Zonificarea funcțională
11. Unități și subunități funcționale
4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
- Ipds– unități de industrie, producție, depozitare,logistică si servicii edilitare și conexe
- Cc – căi de comunicație
5. Unități teritoriale de referință

PIESE DESENATE

U 01	INCADRARE IN TERITORIU IN PUG	SC. 1: 10 000
U 02	SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
U 03	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
U 04	REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1: 1000
U 05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000
U 07	STUDIU CVARTAL	SC. 1: 2000
U 08	PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 1000
U 09	STUDIU CVARTAL – PUZ uri in zona	SC. 1: 2000
U 10	ACCESIBILITATE	SC. 1: 5000
U 11	SIMULARE VOLUMETRICA	



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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

1.1. Date de recunoaștere a documentației

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**

1.2. Obiectul lucrării:

La solicitarea beneficiarilor s-a intocmit prezenta documentatie avind ca obiect construirea unui complex logistic pe parcelele proprietatea acestora și reglementarea



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

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,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,

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 două 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 au fost proprietatea privată a TAMO-KO DEVELOPMENT SRL,cu interdicție de instrainare, grevare si inchiriere WAREHOUSES DE PAUW-ROMANIA SRL, cu servitute de trecere pe durata existenței instalațiilor electrice, cu nr.15292/2001, în favoarea SC ELECTRICA S.A. SUC.DE DISTRIBUȚIE TIMIȘOARA pana la data de 25.03.2021 cand au fost cumpărate de **SC NAROU REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL** avand acelasi administrator ca si SC TAMO-KO DEVELOPMENT SRL domnul Mircea Moldovan.

Cele două trupuri se află pe același De 1208/2 la o distanță de 204m. Trupul II se află 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 accesese pe parcela

Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare pentru obținerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitati și ulterior pentru obținerea autorizației de construire.

1.3. Surse de documentare

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:



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

- 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 si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

1.3.1.Studiile de fundamentare

(1) Analitice

Odata cu intocmirea prezentei documentatii au fost elaborate

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrarile de actualizare topografica din teren, suprapunerile pe planurile vechi SARMES,
- Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic nr. 4.659 / 2020,
- Deoarece tema de proiectare si propunerea de mobilare se incadreaza in reglementarile noului PUG Timisoara si anume in

- * **Uem – Zonă de urbanizare- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros** nu sunt necesare alte studii de fundamentare in afara celor deja intocmite.

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 doua 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.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

2.1.Evoluția zonei

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

- 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



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
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,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,

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

Aceste terenuri identificate prin CF nr. 400753, CF nr. 400756, ,CF nr. 400764, CF nr. 400881, CF nr.401119, CF nr. 421201, CF nr. 421307 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 cele enumerate mai sus dar și de legislația in vigoare

- HG 525/1996 actualizata
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorialii
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritorialii

2.2. Incadrare in oras/in zona

Terenurile ce se vor reglementa sunt situate in zona de sud - est a municipiului Timișoara, in teritoriul intravilan, zona Calea Șagului, intre 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.,CF nr. 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,curți construcții intravilan, 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. topografic/cadastral 430362 parcela ce face parte



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

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,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,

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.

Nu există riscuri pentru sănătatea umană, terenurile aflându-se în zona industrială la distanța de 2800m. față de primele locuințe din zona de locuințe colective aflată la Podul de la Calea Șagului și la distanța de 3000m. față de primele locuințele din Chisoda.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Terenurile sunt neconstruite în prezent și nu dispun de vegetație valoroasă. Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală.

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

Teritoriul comunei face parte din Campia de Vest a României extremitatea estică a Campiei Tisei, fiind compartimentul estic al mării Depresiuni Panonice. Terenurile sunt relativ plane și orizontale, având stabilitatea generală asigurată. Morfologic, zona este situată în câmpia joasă a Timisului și prezintă un relief prin excelență plan, cu o altitudine medie de 85 – 90m, întrerupt de mici depresiuni sau brațe moarte, urme ale vechii meandrări a râului Timis.

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

Orientativ pot fi avuți în vedere următorii indici:

- adâncimile de fundare pot varia între 1,10 – 1,30m
- presiunea maximă poate varia între 1,3 – 2kgf / cmp
- nivelul pânzei freatice este în medie 3,5m de la nivelul solului
- sursa de apă potabilă se află la 100 – 200m adâncime
- solul prezintă agresivitate mare față de oțel datorită indicelui de coroziune ridicat, dar nu prezintă agresivitate față de beton
- adâncimea de îngheț este de 70cm

În zonă nu sunt locuințe, cea mai apropiată fiind situată la o distanță de cca. 2,8 km. față de locuințele locuințe colective din Municipiul Timisoara.

2.4.Circulația

Amplasamentul se află în zona de sud a Municipiului Timișoara, pe partea dreaptă a DN 59, km 8+950, Timișoara.



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

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, 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,

Accesul la terenuri se face din DN 59 in situatia existenta pe strada Torino asflatata, pe drumuri pietruite si pe drumuri de pamant De urile din vecinatatea terenurilor.

2.5. 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 :

Lipsa dotărilor edilitare langă parcele

Problemele legate de necorelarea cadastrală cu situația din teren a drumurilor de acces.

2.6. Rețele edilitare

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

Situatia existenta

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

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

2.7. Probleme de mediu

Terenul este ocupat de o zonă neamenajată reprezentată de vegetație mica spontană. Se va propune o zonă edificabilă maximă de 55%, avand astfel un raport optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde, conform funcțiunilor propuse.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi –respecta prevederile Legii 24/2007

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, ce face obiectul P.U.Z. Se va trata ca spațiu verde o suprafață de min 20% spații verzi din totalul suprafeței reglementate.

Soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejurimi, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

Nu se permite ocuparea cu constructii permanente a spatiilor verzi si se va asigura integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi de catre proprietarii acestora.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

Administrarea spatiilor verzi de pe terenurile proprietate privata este exercitata de catre proprietarii acestora, cu respectarea actelor normative in vigoare, iar administrarea spatiilor verzi proprietate publica este exercitata de autoritatile administratiei publice locale si de alte organe imputernicite in acest scop.

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

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

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

Folosința actuală: în prezent, zona ce se va reglementa zonă industrială și circulații publice conform HCL nr. 31/2003 Interporto Terminal Intermodal Timișoara modificat prin HCL nr. 111/ 2003 Platformă industrială Monlandy”s DN59 Calea Șagului.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice: Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: prin realizarea planului propus nu vor exista riscuri pentru zonă.

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2021-000536/25.03.2021 ce propune accesul la cele două trupuri.

Prezentul aviz s-a eliberat cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului să se facă pe cheltuiala beneficiarului.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: în prezent cele două trupuri nu au rețele de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementarii planului de deșeuri vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectand normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: nu este cazul. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.



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

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, 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,

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din totalul suprafețe 448i terenului

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Parma, cu extinderile și bransamentele aferente;

- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe strada Parma

- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;

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

- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către o firmă specializată;

- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă bransarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Circulație auto, velo

Perimetral trupului I i se propun strazi de 15m profil transversal dezvoltate pe De 1208/2 si De 1208/4, iar trupului II pe latura vestică și sudică strada de 21m. conform reglementărilor din P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's aprobat prin HCL nr. 31/2003 și prin HCL 111/2003 și prin PUZ – DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ aprobate prin HCL nr.618/2019. Strada de 21m. de pe latura sudica a parcelei din trup II ce se continuă și pe latura vestică a trup II se intersectează cu strada de 15m propusă pe De 1208/2. de unde se face accesul la trup I.

Accesibilitatea in prima etapă la lotul nr. 2 din trup I cu funcțiunea de logistică, depozitare, industrie nepoluantă și servicii conexe se face conform plansei Accesibilitate nr. U10 astfel : din DN59 Timișoara - Șag, la km 8 + 950 dreapta, pe strada Torino existenta, asfaltată și iluminată, (CF nr. 440878 și CF nr. 440992) mergând mai departe pe strada Napoli existentă asfaltată și iluminată, (CF vechi 6481, nr. Cadastral Cc 1208/1/3/1/1 , Cc1208/1/3/1/3 , CF vechi nr. 4829 nr. Cadastral Cc 1208 1/3/1/2 ,CF vechi nr. 4794 – nr. Cadastral A 1208/ 1/3/2) in proprietatea lui Rad Vasile TP 4300/44, mai departe pe terenurile din CF nr. 448507 din domeniul public



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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, 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,

al Primăriei Municipiului Timișoara, pe terenurile din CF 448949, terenuri pentru drum din proprietatea Bayern Inc SRL și ajungand prin intermediul terenului din domeniul public, respectiv a De 1208/2 și al lotului nr. 3 propus pentru circulații pe terenul beneficiarului documentației prezente la lotul 2.

Accesul la trup II, respectiv la lot 5 se va face in prima etapă prin strada Torino, care se continuă prin intermediul CF nr. 449778 cu destinația drum aflat in proprietatea SC CEFIN REAL ESTATE TIMIȘOARA SRL sau de la strada Torino prin intermediul CF nr. 449776 teren pentru drum propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 618/2019 cu un podet propus peste Hcn 1207/3 si apoi prin sensul giratoriu propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 129/2020.

Se va respecta astfel Avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2021-000536/25.03.2021 ce explica accesul la cele două trupuri.

In perspectivă accesul la trup I și trup II se poate face prin intermediul străzii de 15m extinsă de pe De 1208/2, prin strada de de 21m propusă pe De 1208/2, prin sensul giratoriu propus la nord de lot 5, strada de 21m ce se continuă și se descarcă in Drumul cenusii, realizat pe De 1205/3 ce debușează in DN 59 prin sensul giratoriu existent la km.7+300.

Circulația velo nu este configurată in prezent în zonă.

Parcări

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

Numarul de locuri de parcare a fost calculat conform legislatiei si normativelor in vigoare si a fost reglementat prin Avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2021-000536/25.03.2021

Circulația pietonală

Circulația pietonală in această zonă nu este amenajată. Străzile de acces in zonă vor avea prevazute in profilurile transversale alei și trotuare, insă accesibilitatea la aceste loturi noi se va face preponderent auto.

2.8. Opțiuni ale populației

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 400881, CF nr. 401119, nr. cadastral 401119, CF nr. 421201, nr. cadastral 421201, si curti constructii intravilan pentru CF nr. 421307, nr.



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

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,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,

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.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica.

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Propunerile enuntate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1762 din 08.05.2020 si cu certificatul nr. 1819 din 21.06.2022 anexate stau la baza obtinerii autorizatiilor de construire din zonă.

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.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;
- propunerea de locuri de parcare in conformitate cu funcțiunea propusă;
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal;
- respectarea zonelor de protectie a tuturor retelelor existente pe teren sau a caror zone de protectie afecteaza terenul reglementat.

Terenul reglementat va cuprinde:

- Trup I cu lot 1,2,3 din care lot 2 este cu funcțiunea de de depozitare, logistica, industrie nepoluanta si servicii conexe iar loturile 1 și 3 sunt de circulații publice
- Si trup II cu lot 5 si lot 4 din care lot 5 are funcțiunea de spații verzi și lot 4 circulații publice

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Prin noul PUG al Municipiului Timișoara revizia a 4 a pentru terenurile ce se vor reglementa, respectiv trup I si II este propusă funcțiunea de

- * **Uem – Zonă de urbanizare- Zonă de mică producție,servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros**

3.3.Valorificarea cadrului natural



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

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,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,

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în caracterul zonei, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de min 20% din totalul suprafeței terenului.

3.4. Modernizarea circulației

Accesibilitatea in prima etapă la trup I și lotul nr. 2 din trup I, cu funcțiunea de logistică,depozitare, industrie nepoluantă și servicii conexe se face conform plansei Accesibilitate U10 din DN59 Timișoara - Șag, la km 8 +950 dreapta, pe strada Torino existenta, asfaltată și iluminată,(CF nr. 440878 și CF nr. 440992) mergând mai departe pe strada Napoli existentă asfaltată și iluminată,(CF vechi 6481, nr. Cadastral Cc 1208/1/3/1/1 , Cc1208/1/3/1/3 , CF vechi nr. 4829 nr. Cadastral Cc 1208 1/3/1/2 ,CF vechi nr. 4794 – nr. Cadastral A 1208/ 1/3/2) in proprietatea lui Rad Vasile TP 4300/44, mai departe pe terenurile din CF nr. 448507 din domeniul public al Primăriei Municipiului Timișoara, pe terenurile din CF 448949, terenuri pentru drum din proprietatea Bayern Inc SRL și ajungand prin intermediul terenului din domeniul public, respectiv a De 1208/2 și al lotului nr. 3 propus pentru circulatii pe terenul beneficiarului documentației prezente la lotul 2, accesul prevazut pe latura estica.

Pentru lot 5 din trup II accesul se va face ca și la lot 2 din trup I până la strada Torino, iar apoi se poate face in doua moduri

- prin intermediul CF nr. 449778 cu destinația drum aflat in proprietatea SC CEFIN REAL ESTATE TIMIȘOARA SRL ce ajunge la lotul nr. 4 de circulatii propus prin documentatia noastra sau
- prin intermediul CF nr. 449776 teren pentru drum propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 618/2019 cu un podet propus peste Hcn 1207/3 si apoi prin sensul giratoriu propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 129/2020.

Terenurile au accesibilitatea asigurată si in etapa de perspectivă prin intermediul strazilor propuse la nord de parcela din trup II, aprobate prin Planul 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 giratiei existente pe Calea Șagului – DN 59 la km. 7+300, prin drumul de exploatare De 1205/3 ("Drumul Cenușii") cand se va putea utiliza si accesul de pe latura vestica la lot 2.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

Trama stradală existentă pe platforma Monlandys cuprinde străzile Torino, Napoli, Parma. Din strada Parma se vor trage utilitățile, conform planșei anexă Reglementari edilitare U04.

3.5. Zonificare functionala- reglementări,bilanț teritorial,indici urbanistici

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
NR.	FUNCTIUNI PARCELA	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Zona edificabila depozitare,logistica, industrie nepoluanta si servicii conexe pe lot2	-	-	42 512	49
2	Zona circulatii interioare,platforme betonate, parcarri pe lot 2			22 133	25
3	Zona spatii verzi propuse pe lot 2 si lot 5			17 435	20
4	Zona circulatii publice propuse (lot 1, 3, 4)	-	-	5094	6
5	Teren arabil intravilan	80000	92	-	-
6	Teren curti constructii intravilan	7174	8	-	-
7	SUPRAFATA TOTALA PUZ	87 174	100	87 174	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ LOT 2					
1	Zona edificabila depozitare,logistica, industrie nepoluanta si servicii conexe			42 512	55
2	Zona circulatii interioare si parcarri propuse			22 133	18
3	Zona spatii verzi propuse si amenajate pe lot 2			12 649	16
4	Suprafata Lot 2			77294	100

Pe trupul I se dorește construirea unui complex logistic (lot 2) , iar pe trup II se dorește a se amenaja o zona verde aferenta functiunii de depozitare, logistica, industrie nepoluanta si servicii conexe de pe lot 2. Loturile 1, 3 si 4 sunt loturile de circulatii publice ce vor intregi trama stradala aferenta zonei. Astfel s-au reglementat un numar de 5 loturi din care 3 sunt de circulatii publice ce fac parte din trama stradala majora, un lot cu functiunea de logistica,depozitare si industrie nepoluanta unde se vor amplasa cladirile si amenaja circulatiile interioare, platformele betonate, parcarile de tiruri si autoturisme anexe edilitare specifice functiunii de logistica (zona



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

ambalaje, tarc paleti, statie pompare, rezervor apa sprinklere, bazin retentie,rezervor apa hidranti) și un lot spațiu verde compact.

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 spațiu verde 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)

POT maxim 55%

CUT max 1,5

H maxim S+P+3E

h maxim = 20m.

Zona verde

(Lotul 5)

POT maxim 10%

CUT max 0,05

CONFIGURARE SPATIALA

Cele 5 loturi din care 3 de circulatii publice (lot 1, 3 si 4) vor completa trama stradala majora a zonei, unul (lot 2) cu funcțiunea depozitare, logistică,industrie nepoluanta (manipulare marfa) și servicii conexe și unul (lot 5) de zona verde s-au realizat pentru indeplinirea obiectivului beneficiarului acela de a construi complexul logistic pentru halele si a amenajarile conexe. Pe lotul nr 2 se doreste construirea acestor hale. Lotul nr. 2 este propus cu destinatia de zona logistica,depozitare,manipulare marfa (industrie nepoluanta).Lotul 2 face parte din



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

trupul I si are suprafata de 77 294mp. 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 3 de circulații publice de 10m., variabil de la min.30m la 50m fata de lot 1 si retrageri de min 10m fata de limitele de nord si de sud. Zona edificabilă respecta și zona de protecție de 12m stanga dreapta axului Lea de 20Kv.

Halele complexului logistic de pe lotul nr. 2 vor avea suprafata estimata de 28 793mp. Pe lotul 2 se vor amenaja si circulatii carosabile perimetrare. Accesurile propuse pe lotul nr. 2 se vor face pe latura de est din lot 3 din strada dezvoltata pe De 1208/2 de 15m. si pe latura de vest din lot 1 strada propusa de 15m profil transversal dezvoltată pe De 1208/4.

Zona edificabila propusa pe lot 2 pentru constructiile principale este la

- min. 10m retrasa fata de limita de nord a lot 2
- min 10 m fata de limita de sud a lot 2
- min 10m fata de lot 3 propus de circulatii publice
- la minim 30m in zona sudica a lot 2 pe lungimea de 170m si de la 35m la 50m. in zona nordica a lot 2, pe lungimea de 40m. fata de (lot 1) strada de 15m propusa pe De 1208/4

Lotul nr. 2 va cuprinde pe langa zona edificabila pentru amplasarea halelor 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, parcare si accese.Constructiile edilitare sunt dispuse in zona vestica a lotului.

Constructiile tehnico-edilitare, de publicitate si de infrastructura rutiera se pot amplasa in zona edificabila dar si in zona de circulatii interioare sau pe zonele verzi de pe lot 2 cu conditia sa nu depaseasca cu conditia pastrarii procentului min. de 16 % a zonei verzi din suprafata lotului nr. 2.

Pentru propunerea de pe plansa Propunere de mobilare U08 s-au amenajat un numar de 72 locuri de parcare pentru tiruri si un numar de 54 locuri de parcare autoturisme pentru lotul nr. 2.,dispuse in partea de est in vecinatatea accesului din lot 3.Circulatiile interioare sunt amenajate perimetral halelor complexului logistic.Din circulatiile interioare se continua cu platformele de andocare ale tirurilor dispuse pe laturile de nord si sud ale halelor complexului logistic.

Spatiul verde 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 suprafată de 12 649mp.

Lotul nr. 5 situat in trup II are o suprafată 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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

propune a se amenaja zona verde. Lotul nr. 5 are in partea de nord canalul Hcn 1207/3 și o zonă de protecție de 10m.

Spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 20% din suprafata totală a terenurilor. Acestea sunt prevazute ca spații verzi compacte lot 5 și spații verzi amenajate pe lotul 2. Pe spatiile verzi de pe lot 5 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 87 174 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.

3.6. Retele edilitare

3.6.1.Date generale și localizarea obiectivului

Denumirea investiției:

ECHIPARE EDILITARĂ

Date hidrologice de bază

Comuna Șag aparține bazinului hidrografic Bega V-I. Aceasta influențează evoluția rețelei hidrografice de suprafață cât și a celei subterane din această zonă.

Rețeaua hidrografică din zonă constă din canalele de desecare administrate de ANIF.

Zona este lipsită de factori de poluare neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote.

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.

Pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră a localității Șag, AQUATIM are în faza de execuție (termen de execuție anul 2022), o conductă de apă din PE-HD și o rețea de canalizare amplasată paralel cu drumul național DN59 (conductă de refulare de la Șag la bifurcație Parța și canal gravitațional cu Dn 400 mm de la bifurcație Parța către Timișoara).



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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, 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,

Pe strada Parma există în derulare o investiție pentru extinderea rețelei de apă și de canalizare menajeră cu racordare la rețelele în faza de execuție de pe Calea Șagului. Conducta de apă este prevăzută din PE-HD, PN 10 cu De 160 mm, iar canalul menajer este prevăzut din tuburi PVC-KG, SN8 cu De 315 mm.

Situația propusă

3.6.2. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus (pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din cadrul obiectivului) se impune realizarea unei extinderi de apă pentru lotul 2, din PE-HD, PE 80, PN10 cu De 160x14,6 mm în lungime de $L = 881$ m, de la rețeaua de apă de pe strada Parma, conform proiect P86/2020 beneficiar SC SAPIENT VEST SRL. Branșarea se va face la conducta de apă din PE-HD, DE 160 mm, la intersecția străzii Parma cu strada Napoli.

Pe această extindere s-a prevăzut 1 cămin de vane și 9 hidranți de incendiu exteriori cu Dn 100 mm, Hi1-Hi9.

Alimentarea cu apă potabilă pentru LOTUL 2 se va realiza prin intermediul unui branșament de apă din PE-HD, PN10, De 63 mm, prevăzut cu un cămin de apometru CA1 complet echipat.

Conducta de apă propusă de incintă se va realiza din PE-HD, PN 10, De 63x5,8 mm și va avea o lungime de 132 m.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi \text{ med.}} = 19,38 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,224 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = 25,19 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,291 \text{ l/s};$$

$$Q_{\text{orar max.}} = 70,55 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,94 \text{ m}^3/\text{h} = 0,816 \text{ l/s}.$$

Alimentarea cu apă pentru incendiu se va face centralizat pentru obiectivul propus. Datorită faptului că pe amplasamentul parcelei se va dezvolta activități de depozitare, industrie nepoluantă și servicii conexe, sistemul de incendiu trebuie să asigure incendiu cu hidranți interiori, exteriori și sprinklere și va fi format din:

- foraje de mică adâncime, prevăzute cu cabine a puțului forat;
- rezervor de incendiu suprateran circular cu $V = 850$ mc;
 - stație de pompare complet echipată:
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la hidranții interiori și exteriori, având: $Q = 88$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6$ mc/h, $H = 73$ mCA.
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la aprinklere, având: $Q = 550$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea



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

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, 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,

presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6 \text{ mc/h}$, $H = 73 \text{ mCA}$.

- conductă de alimentare rezervor de incendiu din PE-HD, PN6, De 125x7,1 mm în lungime de $L = 322 \text{ m}$. Pe această conductă a fost prevăzut un cămin de vane CV1;
- rețea de apă pentru incendiu hidranți exteriori și interiori din PE-HD, PN 10, De 220x20,5 mm în lungime de $L = 880 \text{ m}$. S-au prevăzut 8 hidranți de incendiu supraterani cu Dn 100 mm;
- rețea de apă pentru incendiu sprinklere, alcătuită din 2 conducte din PE-HD, PN 10, De 220x20,5 mm în lungime de $L = 62 \text{ m}$, fiecare.

Volumul de incendiu V_i (conf. STAS 1478-90)

- volumul de apă pentru hidranți interiori (se consideră 1 incendiu la care se folosesc 2 hidranți/incendiu):

$$V_{hi} = 2,1 \text{ l/s.hidrânt} \times 1 \text{ incendiu} \times 2 \text{ hidranți/incendiu} \times 10 \text{ min./1000} = 2,52 \text{ mc}$$

- volumul de apă pentru hidranți exteriori:

$$V_{he} = 25 \text{ l/s} \times 3 \text{ ore} \times 3600 \text{ sec.} = 270 \text{ mc}$$

- volumul de apă pentru șprinklere:

$$V_{sp} = 152,89 \text{ l/s} \times 1 \text{ oră} \times 3600 \text{ sec.} = 550,04 \text{ mc}$$

mc

- volumul de incendiu:

$$V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 2,52 + 270 + 550,04 = 822,56 \text{ mc}$$

mc

- debitul de refacere a rezervei de incendiu:

$$Q_{ri} = V_i / 24 = 822,56 / 24 = 34,27 \text{ m}^3/\text{h} = 9,52 \text{ l/s}$$

Volumul rezervorului de incendiu se alege de 850 mc.

3.6.3. Canalizare

Canalizare menajeră

Pe strada Parma, aflată în zona obiectivului studiat, se află în fază de autorizare, o canalizare menajeră din tuburi PVC-KG, SN8 cu De 315 mm.

Pentru colectarea apelor uzate menajere provenite de la lotul 2 se propune realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare menajeră din tuburi PVC-KG, SN8 cu De 315x9,2 mm în lungime de $L = 400 \text{ m}$ cu 8 cămine de vizitare. Această extindere se va racorda la canalizarea de pe strada Parma, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare din PE-HD, PN6, De 125x7,1 mm. Conducta de refulare va fi prevăzută cu un cămin de liniștire pentru evacuarea apelor uzate menajere în căminul de vizitare amplasat în capătul străzii Parma.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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, 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,

Trupul I – lotul 2 funcțiunea logistică, depozitare, industrie nepoluantă și servicii complexe

Racordul la canalul proiectat va fi realizat din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm în lungime de $L = 12$ m.

Canalul menajer propus în interiorul obiectivului se va realiza din PVC-KG, SN8, De 250 mm, și este în lungime de 137 m. Pe această rețea s-a prevăzut 1 cămin de vizitare și un cămin de racord.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{uz.zi\ med.} = 19,37 \text{ m}^3/zi = 0,224 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zi\ max.} = 25,19 \text{ m}^3/zi = 0,291 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz-orar\ max.} = 70,55 \text{ m}^3/zi = 2,94 \text{ m}^3/h = 0,816 \text{ l/s}.$$

3.6.4. Canalizare pluvială

Trupul I – lotul 2 funcțiunea logistică, depozitare, industrie nepoluantă și servicii complexe

Apele pluviale din zona obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale închise propuse în carosabil și trecute prin decantoare-separatoare de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus pentru zona studiată.

Apele pluviale colectate sunt cele provenite de pe acoperișul halei și de pe platforma propusă.

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus BR vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi și la spălarea drumurilor de incintă prin intermediul unei stații de pompare și unei conducte de refulare. Rețeaua de canalizare pluvială propusă se va realiza din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm, De 400 mm, De 500 mm și din PAFSIN cu Dn 700 mm și este în lungime de $L = 1.347$ m. Pe această rețea s-au prevăzut 44 cămine de vizitare.

Debitul de ape meteorice total care se colectează de pe carosabil, construcții, se calculează cu relația:

$$Q_m = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset = 549,83 \text{ l/s}.$$

Alegem 2 decantoare-separatoare de hidrocarburi pentru un debit de 275 l/s fiecare, care vor colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul acestei zone.

Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este: $V_{BR} = 800 \text{ m}^3$

Dimensiunile bazinului propus sunt: $L = 16$ m, $B = 16$ m, $H = 3,12$ m.

3.6.5. Rețele de 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.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

Există posibilități de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

3.7. Protecția mediului

Vor fi respectate toate cerintele si masurile solicitate de catre Agentia Nationala de Protectia Mediului Timisoara din Decizia de incadrare nr. 136/19.10.2022

- 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 :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.



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

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,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.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 2800m fata de primele locuinte din zona de locuinte colective aflata la Podul de la Calea Șagului si la distanta de 3000m fata de primele locuintele din Chisoda.

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 exfiltrațiilor 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 si Legea 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. Pentru imbunatatirea calitatii aerului si pentru imbunatatirea temperaturii la nivelul asflatului s-a propus a se planta 1 arbore/copac (vegetatie inalta) la 5 locuri de parcare autoturisme sau 1 arbore la 3 locuri de parcare tiruri si s-a recomandat amplasarea de panouri fotovoltaice pentru acoperirea unor zone din parcarile de autoturisme.

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. 137/1995 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.: RO31209652 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

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, 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,

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 acvatice

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

Protecția așezărilor 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.

3.8. Obiective de utilitate publica.

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

Terenul studiat prin PUZ conține 7 CF- uri din și sunt în proprietatea SC NAROU REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL prin administrator Mircea Moldovan acelasi cu beneficiarul prezentei documentații SC TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Trupul I ce cuprinde 6 din CF uri: 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.,CF nr.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.,deci suprafața de 80 000mp.

Trupul II cuprinde un singur CF: CF nr. 421307, nr. cadastral 421307, în suprafața de 7.174mp.

Terenurile din ambele trupuri au fost proprietatea privată a TAMO-KO DEVELOPMENT SRL, cu interdicție de instrainare, grevare si inchiriere WAREHOUSES DE PAUW-ROMANIA SRL, cu servitute de trecere pe durata existenței instalațiilor electrice, cu nr.15292/2001, în favoarea SC ELECTRICA S.A. SUC.DE DISTRIBUȚIE TIMIȘOARA pana la data de 25.03.2021 cand au fost cumpărate de SC NAROU REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL avand acelasi administrator ca si SC TAMO-KO DEVELOPMENT SRL domnul Mircea Moldovan,pastrand aceeași sarcina din CF nr. 421307 in favoarea SC ELECTRICA S.A. SUC.DE DISTRIBUȚIE TIMIȘOARA.

In urma aprobării prezentei documentații terenurile din trup I se vor unifica și dezmembra in 3 loturi, iar trupul II se va unifica și dezmembra in 2 loturi.

Suprafața totală a terenurilor din PUZ este de 87174mp.Suprafața terenuri din trup I este de 80 000mp, iar suprafața trup II este de 7174mp.

3.8.2. Circulația terenurilor

In urma reglementărilor din prezentul PUZ, după aprobarea acestuia prin HCL terenurile aferente trup I se vor unifica si se vor dezmembra, astfel incat , vor rezulta 3 loturi in trup I.

Terenul din trup II se va dezmembra si vor rezulta 2 loturi.

In total in PUZ vor rezulta 5 loturi.

Lotul nr. 2 si lotul nr. 5 vor ramane in proprietatea privata a beneficiarului.Suprafața acestor loturi este de 82080mp.

Loturile 1, 3 si 4 vor trece in domeniul public al Municipiului Timișoara cu destinația circulației publice.

Suprafata acestor loturi este de 5094mp.

4. Concluzii.Măsurii in continuare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE COMPLEX LOGISTIC, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ,ACCES AUTO, IMPREJMUIRE SI RACORDURI



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

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 400881, CF nr. 401119, nr.cadastral 401119, CF 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**

Coordonat:
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

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,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,

5.Anexe

- Certificat de Urbanism nr. 1762 din 08.05.2020 prelungit – obtinut si atasat
- Certificat de Urbanism nr. 1819 din 21.06.2022
- Aviz unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport)
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 60468 din 10.11.2020
- Aviz Colterm UR2020- 012673 din 9.11.2020
- Aviz E-nel 331869869 din 9.11.2020
- Avzi Delgaz 212709524 din 16.11.2020
- Aviz Telekom nr. 1657 din 09.11.2020
- Aviz STPT nr. UR 2020-01-2673 din 06.11.2020
- Aviz tehnic Aquatim nr. 55561/DT-ST/13.05.2021
- Aviz sanitar – DSP nr. 16899/544/M/ 05.07.2021
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis – Decizia de incadrare nr.136 din 19.10.2021
- Aviz Protectia Civila – 4644481 din 22.03.2021
- Aviz Pompieri – 4644482 din 22.03.2021
- Aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri – 267 din 25.03.2021
- Aviz Comisia de Circulatie – DT 2021 - 000536/25.03.2021
- Aviz Transelectrica – 4321 din 31.03.2021
- Aviz ANIF – 345 din 02.07.2021
- Aviz STATUL MAJOR –5526 din 15.06.2021
- Aviz POLITIA RUTIERA TIMIS – 442930 din 11.05.2021
- Studiu Geotehnic – 4.659 / 2020
- Aviz incepere lucrari OCPI – 2307 din 2020
- Proces verbal de receptie nr. 2402 din 10.08.2020
- Aviz de Oportunitate – nr. 57 din 2020
- Aviz ISU nr. 244/SU-TM / 23.08.2022
- Aviz Gestiune Deșeuri 634 din 10.08.2022
- Aviz Delgaz nr. 21382945 ,09.08.2022
- Adresa Transelectrica nr.12253 din 23.08.2022
- Aviz ANIF 461 din 16.09.2022
- Aviz E nel 11465394 din 23.09.2022 si Contract de angajament 126020 din 12.09.2022
- Aviz Protecția Civilă nr. 948856 din 08.08.2022
- Aviz Statul Major nr. 9507 din 15.09.2022
- Aviz Tehnic Aquatim nr.60037/ DD-STA/07.09.2022
- Rezultatele informarii si consultarii publice UR2022-002973/04.07.2022
- Dovada Tarif RUR nr. 17244352 din 21.07.2022
- Plan de acțiune privind implementarea investiției nr. UR2022-



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

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,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,

002670/26.05.2022

- Aviz Arhitect Șef nr. 38 din 3.10.2022
- Adresa Agenția pentru Protecția Mediului Timiș nr. 5507 / 22.09.2022
- Adeverință Direcția Patrimoniu nr. SC2022- 5080/02.08.2022
- Adeverință Serviciul Juridic nr. SC 2022- 19194/19.08.2022
- Adeverință Fomd funciar nr. DO2022-1102/02.08.2022
- Contract vanzare cumparare SC TAMO-KO DEVELOPMENT SRL si SC NAROU REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL nr. 297 din 25.03.2021



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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/,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

1.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.



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

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,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.Baza legală a elaborării

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

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.

- * PATJ TIMIS – Planul de amenajare al teritoriului Judetean Timis;
- * PUG TIMISOARA, in vigoare
- * PUG TIMISOARA ETAPA 3 – in lucru
- * Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- * Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
- * Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- * Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- * Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- * Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- * Ordinul nr. 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;
- * Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- * H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- * Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3.Domeniul de aplicare

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 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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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

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 Municioiului Timisoara, recomandabil 10 ani.

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);

Prevenirea producerii riscurilor naturale;

Depozitarea controlata a deșeurilor;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

Refacere peisagistica si reabilitare urbana;

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.

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. Instalațiile de exhaustare locale cu care vor fi dotate anumite locuri de muncă sau subzone din procesele de producție, care necesită exhaustare vor fi dotate cu instalații de filtrare a aerului performante.

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



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

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,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,

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 de manipulare marfă 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.

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.

Soluții tehnice prevăzute la partea de instalații în vederea reducerii consumului de energie convențională la întreținerea clădirii.

Apa pluvială colectată de pe platforme, va fi trecută prin separatoare de hidrocarburi și va fi stocată în bazine de retenție zonale de unde se va refolosi la udarea zonelor verzi în parte,conform Avizului Anif nr. 345 din 02.07.2021 si a Avizului Anif nr. 461 din 16.09.2022

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.

Gospodărirea deșeurilor

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deseuri care ar necesita o gospodărire specială. Deșeurile menajere vor fi toate depozitate pe platforme speciale și transportate de firme specializate contractate de beneficiar.

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.

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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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, 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,

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 care să respecte recomandarilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de PUZ:

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,50$ m, de la suprafața terenului natural, în pachetul de pământuri coezive format din argile prăfoase gri gălbui/gri maronii, vârtoase, situat între cotele $-1,20$ ($-1,50$) m ... $-2,10$ ($-2,50$) m.

Conform codului de practică CP 012/1-2007 betoanele elementelor de infrastructură se încadrează în următoarele clase de expunere:

Clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), pentru fundații situate sub nivelul de îngheț căreia îi corespunde o clasă de rezistență a betonului C 16/20 cu un dozaj minim de ciment de 260 kg / m³, conform Tabelului F.1.1 din codul de practică CP 012/1-2007 intitulat „Cod de practică pentru producerea betonului”;

Combi-nația de clase de expunere XC 4 + XF 1 pentru elemente exterioare expuse la îngheț și în contact cu apa de ploaie, (fundații deasupra nivelului de îngheț) căreia îi corespunde o clasă de rezistență a betonului C 25/30 cu un dozaj minim de ciment de 300 kg / m³, conform Tabelului F.1.1 din codul de practică CP 012/1-2007 intitulat „Cod de practică pentru producerea betonului”.

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată, normativele în vigoare privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip de funcțiune.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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,

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

7.Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Se vor realiza două accese pe lot 2. Lotul nr. 2 va avea acces din strada propusa la est (lot 3) si din strada propusa la vest (lot 1).

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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 periclitizează 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.

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

Parcelarea

Conform lotizarilor propuse prin prezenta documentație se vor realiza 5 loturi,numerotate 1,2,3,4, și 5 din care lotul nr. 2 va avea funcțiunea de logistică,depozitare,unități industriale nepoluante și servicii conexe iar 1,3,4 vor avea funcțiunea de circulații publice , iar lotul 5 va avea funcțiunea de spații verzi.

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

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 se va amplasa integral pe lot 5 și parțial pe lot nr 2 in procent de 16% din suprafata lot 2. Zona detaliata prin UTR V –zona verde se refera strict la lot 5.

In zona cu caracter industrial se recomanda imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

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, 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,

protecției vizuale; dublate de vegetatie. Împrejmirile se vor realiza conform cu împrejuririle din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

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

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.

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE U03 din P.U.Z.

Subunitățile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

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

LDIS - Zonă logistică, depozitare, industriale nepoluantă și servicii conexe

C - Zona circulatii publice

V – Zonă verde

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

LDIS - Zonă logistică, depozitare, industriale nepoluantă și servicii conexe

1. Generalitati

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

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, de cercetare si sociale
- sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial si cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc.
- servicii de tip formare profesionala si scolarizare
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;



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

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, 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,

- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie,
- unități complementare destinate comerțului și serviciilor
- complexe comerciale cu vanzari en gros si en detail si alimentatie publică
- stații de carburanti
- stații reparare și întreținere autovehicule
- construcții, rețele și instalații tehnico edilitare / gospodărie comunală
- accese pietonale și carosabile
- servicii conexe depozitarii si logisticii (birouri, administrație, școlarizare);
- centre de afaceri, instituții financiar-bancare;
- staționări auto, parking-uri;
- spații polifuncționale mixt intre depozite si servicii

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- amenajarile din zona de protectie a retelei de electrice LEA 20Kv se va face cu respectarea zonei de protective stabilita pe plansa de reglementari urbanistice
- infrastructura tehnico-edilitara conditionat de amplasarea in subteran
- garaje supraterane in cladiri dedicate cu conditia ca accesul in acestea sa se faca din strazi cu circulatie redusa sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul
- dezmembrarea 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.
- spalatorii auto cu conditia amplasarii acestora doar in zona edificabila sau in zona circulatiilor interioare si cu obtinerea autorizatiilor si avizelor autoritatilor de resort.

Art. 4. Utilizari interzise

- constructii de locuinte
- construcții industriale care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- amplasarea constructiilor pentru cresterea animalelor,
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice in afara locurilor special amenajate conform normelor de protectie a mediului in vigoare.
- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate ca funcțiuni permise sau permise cu condiții.



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

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, 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,

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.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se pot amplasa pe lotul 2 in zona edificabila stabilita pe planșa anexă *Reglementari Urbanistice U 04*

Construcțiile principale de pe lotul nr. 2 se vor amplasa izolat sau cuplat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică

- la minim 10m. distanță față de (lot 3) strada de 15m propusa pe De 1208/2,
- la minim 30m in zona sudica a lot 2 pe lungimea de 170m si de la 35m la 50m. in zona nordica a lot 2, pe lungimea de 40m. fata de (lot 1) strada de 15m propusa pe De 1208/4,
- la min 10. distanta fata de latura de nord a lot 2 si
- la minim 10m fata de latura de sud a lotului 2.

In cazul dezmembrarilor se va respecta obligatoriu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirilor fata 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 principale se pot amplasa individual sau pe limitele laterale ale parcelei cu calcan sau cuplate, cu respectarea Codului Civil.

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

Amplasare oricărei clădiri principale/tehnico-sociala se va face in zona edificabila.

Excepție fac urmatoarele :

1. Cabinele poartă si cladirile de securitate în regim de maxim parter, cu suprafata de maxim 80mp.

2. Construcțiile si amenajari tehnico-edilitare si de infrastructura rutiera

3. Mobilier urban

4. Garduri si imprejmuiiri

5. Mijloace publicitare – panouri, totemuri etc.



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

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, 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,

6. Constructii si amenajari pentru eficientizare energetica (panouri fotovoltaice etc) care se pot amplasa in zona de circulatii interioare si in zona verde a lotului 2, cu conditia pastrarii procentului min. de 16 % a zonei verzi din suprafata lotului nr. 2.

In zona de protectie a Lea de 20Kv. se vor respecta conditiile impuse prin aviz E-nel anexat documentatiei.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Se vor realiza două accesuri pe lot 2. Lotul nr. 2 va avea acces din strada propusa la est (lot 3) si din strada propusa la vest (lot 1).

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

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.

Pentru accesul din domeniul public la lot 2 se va respecta planșa Accesibilitate U10 si Planul de Actiune privind implementarea investitiei anexa documentatiei PUZ. Pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se va prevedea si un acces pietonal la obiectivul propus. Pe strazile de acces existente nu exista amenajate trotuare astfel ca circulatia persoanelor pana la loturile propuse se va face cu mijloace de transport auto.

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 numar de 72 locuri de parcare pentru tiruri si un numar de 54 locuri de parcare autoturisme pentru lotul nr. 2.

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



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

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, 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,

LDIS - 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 să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea construcțiilor din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

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

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

Este interzisă utilizarea lor improprie.

Se recomandă realizarea de învelițoare cu pante cât mai mici.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. 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 conform Planului de Acțiune privind Implementarea investiției anexat documentației.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Beneficiari : TAMO-KO DEVELOPMENT SRL

Amplasament : intravilan arabil și curți construcții 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,

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 este cazul).

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

Toate construcțiile edilitare vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Racordările și branșamentele la rețeaua de apă și canalizare ale investiției se vor realiza de către beneficiar și vor fi avizate de către societatea Aquatim.

La proiectarea și execuția rețelelor electrice se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Centralele și punctele termice vor fi pe cât posibil înglobate în construcție și vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor principale.

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

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

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

Perimetral lotului 2 se vor amenaja zone verzi și circulații interioare.

Circulațiile interioare nu vor depăși 25% din suprafața totală a lotului 2.

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

Se vor amenaja și planta cu arbori suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale (câte un arbore la fiecare 500 mp de suprafață liberă).

Art. 13 Împrejmuiri

În zona cu caracter industrial se recomandă împrejmuiri opace, pe limitele laterale și posterioare de maxim 2m. necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; recomandat dublate de vegetație.

Împrejmuirile pe frontul stradal se recomandă să se realizeze din elemente transparente de maxim 20% opacitate cu soclu de maxim 65cm opac. de înălțime maximă 1,80m.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe aliniament (dacă e cazul) și porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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,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. 14 Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se pot realiza doar suprateran.

În zona destinată parcarilor pentru îmbunătățirea microclimatului la nivelul solului se vor planta 1 arbore/copac (vegetație înaltă) la 5 locuri de parcare autoturisme sau 1 arbore la 3 locuri de parcare tiruri. Se pot amplasa panouri fotovoltaice în zonele de parcare.

În acest caz nu este necesară plantarea de arbori în zonele în care se vor amplasa panouri fotovoltaice.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor RLU a PUG Municipiului Timisoara, anexa 2 astfel:

Construcții comerciale,depozitare en-gros si en-detail

Pentru construcțiile comerciale și de depozitare vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 25 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 20 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se asigură un spor de 1 loc la 5 angajați pentru toate categoriile enumerate.

Pentru propunerea de mobilare din planșa U08 s-au amenajat un număr de 72 locuri de parcare pentru tiruri și un număr de 54 locuri de parcare autoturisme pentru lotul nr. 2.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T = 55%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

C.U.T.= 1,5



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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, 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,

C - Zona circulatii publice

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 inginerească,
- nodurile rutiere,
- iluminatul public,
- semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- drumuri colectoare

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- accesare 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
- 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
- accesare 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.



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

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, 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,

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 conform plansei Accesibilitate U10 - pe căile de comunicație rutiere existente (DN 59, strada Torino existenta, strada Napoli existenta și strada Milano si prelungirea acesteia si pe drumurile de exploatare existente) și prin intermediul străzilor propuse la nord de PUZ ul beneficiarului prin PUZ Sapiient aprobate prin HCL 618/2019 aflate in faza de executie.

Accesul la lotul 5 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 transversal final de 15m.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

In 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

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 disponerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice disponerea 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.



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

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, 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,

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 imprejmui.

Art. 14 Parcaje

Parcajele vor respecta legislația specifică in vigoare.

Realizarea parcajelor se poate face doar in zona de aferenta loturilor 1,3,4 de circulatii publice si numai cu avizul/autorizarea data de administratorul strazii.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Nu este cazul

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Nu este cazul

V – Zonă verde

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de spații verzi amenajate (V) **lot 5**

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

Art. 2. Utilizari premise lot 5

- amenajari de spatii verzi si protectie, mobilier urban, iluminat public
- locuri de joaca pentru copii, tonete si chisocuri grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- mijloace publicitare tip (panouri, totemuri etc)
- platforme si alei de circulatie, parcar

Art. 3. Utilizari permise cu conditii lot 5

- constructii/amenajari pentru circulatia accidental carosabila, stationari auto si pietonala cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 10% din suprafata totala verde
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare cu constructii si amenajari tehnico-edilitare cu condiția încadrării in indicatorii urbanistici



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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, 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,

- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- construcții pentru expoziții și activități culturale, evenimente temporare cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 4. Utilizari interzise lot 5

- constructii cu functiunea de comert en-gros, cresterea animalelor, industriale, locuinte, depozite de deseuri;
- construcții de servicii altele decat cele de la alin.2 și 3

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Lotul este numerotat 5 in suprafata de 4786 mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii –

Nu este cazul.

Art. 7 Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii –

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Parcagele se vor putea amplasa doar inglobate aleilor accidental carosabile adiacente zonelor de circulatie (lot 4).

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Pe spatiile verzi sunt interzise amplasarea de parcaris 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 suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

Art. 10 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform unor studii de specialitate avizate conform legii.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL

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

Tel. 0742170075

CUI.: RO31209652 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

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, 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,

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

In functie de destinația aleasă se vor conforma și dotările utilitare prin elaborarea unor proiecte de specialitate

Art. 12 Spatii libere si plantate

Amenajarea spațiilor verzi publice 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.

Aleile si trotuarele este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Art. 13. Imprejmuiri

Nu se recomandă a se imprejmui lotul nr. 5.

În cazul in care se doreste imprejmuirea aceasta se vor realiza din vegetație de tip gard viu către lotul 4 și alei pietonale fără a limita accesul public, iar pe limitele cu parcelele invecinate: la est se accepta imprejmuiri transparente de inaltime maxima 1,8m.

Art. 14 Parcaje

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

4.Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Art.15.Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. maxim = 10%

Art.16 C.U.T

C.U.T. maxim = 0,05

Sef proiect
arh. **Doru Covrig**

Coordonat:
urb. Carmen Falniță