

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL-

**EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE DEPOZITARE
SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM
ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020**

intravilan curti constructii, arabil si
neproductiv, Municipiul Timisoara, Calea Stan Vidrighin, nr.9A, județ
Timis,

CF nr. 449598, nr. cadastral 449598,
CF nr. 446104, nr. cadastral 446104,
CF nr. 406402, nr. cadastral 406402,
CF nr. 449460, nr. cadastral 449460,
CF nr. 447131, nr. cadastral 447131,
CF nr. 447252, nr. cadastral 447252,
CF nr. 447115, nr. cadastral 447115

Proiect 566/2021, P/5/2019

Beneficiar: SC LISA DRĂXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT: EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE
DEPOZITARE SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE
DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN
18.02.2020

AMPLASAMENT : intravilan curti constructii, arabil si
neproductiv, Municipiul Timisoara, Calea Stan
Vidrighin, nr.9A, județ Timis,
CF nr. 449598, nr. cadastral 449598,
CF nr. 446104, nr. cadastral 446104,
CF nr. 406402, nr. cadastral 406402,
CF nr. 449460, nr. cadastral 449460,
CF nr. 447131, nr. cadastral 447131,
CF nr. 447252, nr. cadastral 447252,
CF nr. 447115, nr. cadastral 447115

BENEFICIARI: SC LISA DRĂXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL

FAZA: PUZ

PROIECTANT GENERAL: SC BIROU DE CONSULTANTA PENTRU
CONSTRUCTII C.C. SRL
Timișoara, strada Chișodei, nr.79A
ing. Corina Cocis

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

NR. PROIECT 566/2021, P/5/2019

SUPRAFATA TOTALA 138 373 mp.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

COLECTIV DE ELABORARE

**PROIECTANT GENERAL: SC BIROU DE CONSULTANTA PENTRU
CONSTRUCTII C.C. SRL**

**Timișoara, strada Chișodei, nr.79A
ing. Corina Cocis**

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

**RETELE EDILITARE: S.C. BIROU PROIECTARE INSTALAȚII
APA CANAL LC S.R.L.
ELECTRICE SI TELEFONIE Timișoara Str. Chișodei 79A
Ing. Cociș Livius**

**TOPOGRAF: :P.F.A. Balc Rares Dinu
Timisoara, Seria RO-TM -F,nr.0286.
ing. Balc Rares Dinu**

**DRUMURI : S.C.D.P.A.C. Proiect consult Srl
Timișoara, jud. Timiș, str.
Electronicii, nr. 26,cam.2 bloc C15,
ap. 18,
ing. Victor Rill**

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr.427 din 03.03.2021

CERTIFICAT DE URBANISM nr.1004 din 25.03.2019

HCL nr. 62/18.02.2020

EXTRASE CF nr. 449598, 449460, 406402, 447115, 447131, 447252, 4461

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
 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

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- 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 și 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 – ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA	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	REGLEMENTARI URBANISTICE INTERMEDIARE	SC. 1: 1000
U 10	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA PROPUSA	SC. 1: 1000
U 11	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR INTERMEDIARA	SC. 1: 1000
U 12	PROPUNERE DE MOBILARE INTERMEDIARA	SC. 1: 1000
U 13	SIMULARE VOLUMETRICA	
U13a	ETAPIZARE SCHIMB TERENURI PANA LA OBTINERE	
PROPRIETATE FINALA A TERENURILOR U05		SC. 1: 5000

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

MEMORIU TEHNIC

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARII: **EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE DEPOZITARE SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020**

AMPLASAMENT : **intravilan curti constructii, arabil si neproductiv, Municipiul Timisoara, Calea Stan Vidrighin, nr.9A, județ Timis, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, CF nr. 446104, nr. cadastral 446104, CF nr. 406402, nr. cadastral 406402, CF nr. 449460, nr. cadastral 449460, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, CF nr. 447252, nr. cadastral 447252, CF nr. 447115, nr. cadastral 447115**

BENEFICIARI: **SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL**

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT GENERAL : **SC BIROU DE CONSULTANTA PENTRU CONSTRUCTII C.C. SRL
Timișoara, strada Chișodei, nr.79A
ing. Corina Cocis**

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

NR. PROIECT **566/2021, P/5/2019**

DATA ELABORARII : **05.2021**

1.2. Obiectul lucrării:

La solicitarea beneficiarului **SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL** s-a întocmit prezenta documentație având ca obiect extinderea zonei industriale existente și a zonei de producție, cu depozitare și servicii conexe și reglementarea drumurilor de exploatare din proprietatea Municipiului Timișoara în administrarea Consiliului Local existente între terenurile proprietatea beneficiarului.

Suprafața totală a parcelelor ce se vor reglementa este de 138 373 mp. conform CF-urilor astfel CF nr. 447115, nr. cadastral 447115 în suprafața de 1705 mp. teren intravilan cu destinația drum, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, în suprafață de 68 703 mp. teren împrejmuit, teren parțial împrejmuit cu gard de beton

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

cu C1, C2 C3 construcții, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, în suprafață de 5803mp., curți industriale și edilitare, intravilan cu construcții, CF nr. 449460, nr. cadastral 449460, în suprafață de 1056mp. construcții industriale și edilitare intravilan cu C1, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, în suprafață de 1994mp. teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit, CF nr. 447252 nr.cadastral 447252, în suprafață de 669mp teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit cu gard de plasă. CF nr. 446104, nr. cadastral 446104 , în suprafață de 58 443 mp teren împrejmuit, parțial împrejmuit arabil intravilan.

Proprietatea acestora este:

- **CF nr. 449598**, nr. cadastral/topografic 449598 in proprietatea SC LISA DRĂXLMAIER AUTOPART ROMANIA PITESTI SRL, suprafață totală de 68703 mp. cu servitute asupra terenului de 26mp in favoarea E-Distribuție Banat SA teren arabil 3380mp, curți construcții 60323mp. și neproductiv 5000mp. cu construcții C1 – hala în regim P+1Ep cu extindere producție in regim P+1Ep si P+2Ep. de suprafață 15029mp., C2 hala industrială regim de înălțime P+1E parțial Sc- 3551 mp , C3 – rezervor de apă și stație pompare in regim P de 371mp. și clădire C4 punct de racord enel clădire P în suprafață de 17,00 mp.
- **CF nr. 449460**, nr cadastral/topografic 449460 in proprietatea SC LISA DRĂXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafață totală de 1056mp., curți construcții;
- **CF nr. 446104**, nr. cadastral/topografic 446104 in proprietatea SC LISA DRĂXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafață totală de 58 443 mp., teren arabil intravilan.
- **CF nr. 406402**, nr. cadastral/topografic 406402 în proprietatea SC LISA DRĂXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafață totală de 5803 mp., curți construcții intravilan, cu construcții C1 atelier tinichigerie, C2 rampă auto, C3 vestiar, C4 rezervor, C5 rampă acoperită, C6 sediu administrativ, C7 atelier mecanic.
- **CF nr. 447115**, nr. cadastral/topografic 447115 in proprietatea Municipiului Timișoara domeniu privat în administrarea Consiliului Local Timișoara în suprafața de 1705 mp, teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit cu gard de plasă De 389/4
- **CF nr. 447131**, nr. cadastral/topografic 447131 în proprietatea Municipiului Timișoara domeniu privat în administrarea Consiliului Local Timișoara în suprafața de 1994 mp. teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit De 388/1/1
- **CF nr. 447252**, nr. cadastral/topografic 447252 în proprietatea privată a Municipiului Timișoara în suprafață de 669 mp. teren împrejmuit drum parțial împrejmuit cu gard de plasă De 388/6.

Amplasamentul are deschidere si acces de pe calea Stan Vidrighin la nr. 9A., si un acces de marfă și unul auto de pe b-dul Industriei.

Terenurile ce se doresc a se reglementa din proprietatea beneficiarului sunt in suprafață de 134 005 mp., iar drumurile de exploatare ce trec median prin terenurile proprietatea beneficiarului sunt in suprafață de 4368mp. Acestea se vor muta conform cu necesitățile tramei stradale majore a Municipiului Timișoara propuse prin PUG si stabilite in principiu prin planșa anexa la HCL nr. 62 din 18.02.2020. Acordul de principiu acordat de Municipiul Timișoara prin Consiliul Local pentru terenurile aparținând Primăriei Municipiului Timișoara și pentru elaborarea documentatiei de

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

urbanism PUZ s-a facut prin HCL nr. 62 din 18.02.2020 Consiliul Local al Municipiului Timisoara pentru a putea reglementa și terenurile aparținând Municipiului Timisoara.

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

- modul de utilizare functionala a terenurilor din proprietatea beneficiarului
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de inaltime si accesurile pe parcela
- repositionarea drumurilor de exploatare

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

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

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

1.3. Surse de documentare

Prezenta documentatie va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate si anume :

- 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.

Odata cu intocmirea prezentei documentatii au fost elaborate

1.3.1.Studiile de fundamentare

(1) Analitice

- 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
- Studiul de trafic
- Descărcarea arheologică intruzivă
- Acordul de principiu pentru coparticiparea Primăriei Municipiului Timisoara in PUZ ul beneficiarului obținut prin HCL nr.62 din 18.02.2020
- Deoarece tema de proiectare si propunerea de mobilare se incadreaza in reglementarile noului PUG Timisoara si anume in

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51,Timisoara, CUI 24397871,J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- * **Ei – Zonă cu activități economice cu caracter industrial**
- * **Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar**
RiET – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă de activități economice terțiare
nu sunt necesare alte studii de fundamentare in afara celor deja intocmite.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.Evoluția zonei

Terenurile din proprietatea beneficiarului sunt amplasate intr-o zonă cu dinamică având in vedere documentațiile aprobate in ultimii 6-7 ani.

Tendențele de ocupare si amenajare a terenurilor situate in intravilan din această zonă in conformitate cu activitățile propuse prin PUG și noul PUG s-au accentuat in decursul ultimilor ani.

In prezent zona studiată are funcțiunea de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii existente si propuse – conform P.U.G. Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/23.11.2018

In ultima perioadă pe terenurile invecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- Hotararea Consiliului Local Timișoara nr. 137/31.03.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Zonă spații servicii și comerț", Calea Buziașului nr. 9E, Timișoara
- Hotararea Consiliului Local Timișoara nr. 370/28.09.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire hala productie si birouri" - str. Siemens nr. 1, Timișoara
- Hotararea Consiliului Local Timișoara nr. 504/20.11.2015 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, racorduri la drumurile publice, casa poarta, extindere anexe tehnice", Str. Siemens nr. 1, Timișoara
- Hotararea Consiliului Local Timișoara nr. 563/12.11.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu comercial cu regim de inaltime parter (strip mall), amenajare parcare, spatii verzi, organizare santier, amplasare totem informational", Bv. Liviu Rebreanu, CF 424725, nr. Top 8580/1/1/1/2; 8581/2/1/2/2/2, Timișoara

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

- P.U.G. Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/23.11.2018
- Noul PUG al Municipiului Timișoara revizia a 3-a aprobat prin HCL nr. 428/30.07.2013
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA
- OMS 119/2014 Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- HCL nr. 289/21.06.2022 privind spatiile verzi din Municipiul Timisoara
- Legea 350/2001 actualizata cu Ordinul nr. 2701/2010 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- HG 525/1996 actualizata

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

– HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorialii precum și de ridicarea topografică pentru toate parcelele ce se vor reglementa din proprietatea beneficiarului și din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara

Beneficiarul conform cu strategia proprie de dezvoltare și planificare dorește să își eficientizeze terenurile din proprietate.

Conform cu standardele actuale ale activităților de producție și depozitare beneficiarul își va reglementa terenurile din proprietatea acestuia și odata cu acestea va reglementa și drumurile de exploatare ce traversează terenurile.

În incinta CF ului 449598 teren aflat în proprietatea Draxlmaier din 1999 își desfășoară activitatea firma DAR Draxlmaier Automotive srl al cărei obiect de activitate este conform Codului CAEN 2931 FABRICAREA DE ECHIPAMENTE ELECTRICE ȘI ELECTRONICE PENTRU AUTOVEHICULE ȘI MOTOARE DE AUTOVEHICULE. Cele două firme DLR și DAR au același asociat.

Terenurile din CF urile CF nr. 406402 și CF nr. 49460 din proprietatea Draxlmaier achiziționate în 2020 se vor dezafecta și adapta noilor reglementări propuse.

Drumurile de exploatare din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara din CF urile nr. 447115, CF nr. 447131, CF nr. 447252, se vor schimba proporțional cu suprafețe din terenul beneficiarului, iar surplusul de suprafață va fi compensat în bani conform negocierii dintre cele două părți.

2.2. Incadrarea în oraș/in zonă

Terenurile studiate se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara cu deschidere pe Calea Stan Vidrighin, cu o latură la Piața Gheorghe Domășnean și cu deschidere la B-dul Industriei.

Cele 7 terenuri sunt grupate 4 alte beneficiarului și 3 în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara și formează un trup.

Pe terenurile beneficiarului există construcții ce se păstrează. CF nr. 449598, nr. cadastral/topografic 449598 în proprietatea SC LISA DRĂXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, suprafață totală de 68703mp. cu servitute asupra terenului de 26 mp în favoarea E-Distribuție Banat SA din care teren arabil 3380 mp, curți construcții 60323 mp. și neproductiv 5000 mp. cu construcții C1 – hala P, P+1Eparțial, P+2Eparțial de suprafață 15029mp., C2 hala industrială Parter, regim de înălțime P, P+1E parțial Sc- 3551 mp , C3 – rezervor de apă și stație pompare în regim P de 371mp. și clădire C4 - punct de racordare enel clădire P în suprafață de 17,00 mp.

În CF nr. 406402 situat pe limita de sud a PUZ există: construcții și amenajări ce sunt propuse spre demolare (au obținută AD) atelier tinichigerie C1 – S=138mp., rampă auto C2 - S= 8mp., vestiar C3 – S=41mp. , rezervor C4–S=25mp., rampă acoperită C5 – S= 47mp., sediu administrativ C6- S= 386mp., atelier mecanic C7- S=596mp.

Pe CF ul nr. 446104 și CF 449460 nu există construcții.

Drumurile de exploatare trec prin mijlocul trupului, continuându-se pe latura de sud, ceea ce împiedică dezvoltarea, construirea, amenajarea și reglementarea parcelelor conform cu activitatea propusă.

Întregul amplasament ce se va reglementa este delimitat astfel:

- la nord: Hcn Municipiul Timișoara identificat prin nr. cadastral 8509/3/1/1/1/1, teren proprietate privată identificat prin nr. cadastral 8510 și 8511, teren proprietate privată identificat prin nr. cadastral 433119 în proprietatea SC

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Mecatim. Terenul identificat cu nr. cadastral 433119 s-a dezmembrat in trei numere cadastrale 446224, 446225 si 446226. Terenul nostru se invecineaza cu numarul cadastral 446225 din proprietatea SC Mecatim.

- la sud : b-dul Industriei, teren proprietate privata identificată prin nr. cadastral 410131 si teren proprietate privată identificat prin nr. cadastral 446225.
- la est: teren proprietate privată identificat prin nr. cadastral 446225.
- la vest: Calea Stan Vidrighin nr. 9A

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul reglementat prin acest P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe terenurile neconstruite CF nr. 446104 și 449460 Draxlmaier si pe CF urile primariei Municipiului Timișoara CF nr. 447252, 447131, 447115 nu există exemplare de copaci, pomi ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala. Suprafața verde amenajată existentă din CF ul 449598 este de 4952 mp. si se află in partea de nord a zonei reglementate la sud de pâraul Subuleasa și in zona aliniamentului de la Calea Stan Vidrighin. Acestea se vor păstra și întreține ca și până acum.

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

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

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, subdiviziunea Câmpia Timișului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri: $a_g=0,20$ g; $T_c=0,7$ s (conform P100-1/2013).

Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054/77).

Date geotehnice – pentru obiectivele ce vor fi amplasate pe teritoriul studiat s-a elaborat studiul geotehnic nr. 5391/ 18.02.2020

In cadrul studiului geotehnic s-au efectuat 4 foraje conform planșei anexe și s-au constatat următoarele :

- lucrarea face parte din categoria 2 - risc seism moderat
- nivelul apei subterane a fost atins la adâncimi cuprinse între 2,70m - 3,30m. față de CTN față de punctele de execuție ale forajelor, acesta fiind cu nivelul liber NH = 2,70- 3,30m
- zona seismică cu $a_g = 0,20$, $T_c = 0,70$ s
- stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul stratului vegetal in grosime de 0,30m și a umpluturii cu grosime de 0,30m fiind identificate intercalații de pământuri coezie și orizonturi nisipoase
- adancimea de fundare ar putea incepe cu adâncimea de 2,50m. față de CTN pe straturile de nisip prăfos, nisip mijlociu, împănate cu piatră spartă sau refuz de ciur pe o adâncime de 0,30m, iar tipul de fundare ar putea fi fundare directă sau fundare indirectă.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

2.4. Circulația

Terenurile beneficiarului cu construcțiile industriale și edilitare existente din CF nr. 449598 au acces asigurat prin intermediul Căii Stan Vidrighin la nr. 9A, și din B-dul Industriei. Astfel accesul principal auto și pietonal la cladirile C1 și C2 cele cu destinația de hale și birouri se face din Calea Stan Vidrighin și două accese din B-dul Industriei. (unul auto pentru autoturisme și unul pentru autovehiculele mari). În prezent Calea Stan Vidrighin are profil transversal de 39 m. și este în curs de reabilitare.

B-dul Industriei, respectiv Inelul IV, are lățime variabilă de la 10,8m. înspre intersecția Piața Domășnean la 7,8 – 8m înspre est. Lățimea variabilă se datorează proprietății vecine de la nord, est și sud de terenul nostru, identificat prin nr cadastral (teren Mecatim) 446225 care deține o bună parte din terenul aferent Inel IV.

2.5. Ocuparea terenului

Terenurile propuse a se reglementa prin PUZ sunt parțial (2 din 7 CF- uri) amenajate și construite, iar 5 din 7 CF -uri neconstruite și neamenajate :

CF nr. 449598 amenajat și construit parțial,

CF nr. 406402 amenajat și construit,

iar restul CF nr. 446104, CF nr. 449460 , CF nr. 447115, CF nr. 447131, CF nr. 447252, neamenajate și neconstruite.

Amplasamentul beneficiarului are următoarele construcții conform CF-urilor:

În CF 449598:

□ C1 – hala P+1Eparțial, cu extindere hala P+1Ep și P+2Ep, Sc = 15 029 mp., S desfasurat = 17 835mp.

□ C2 - hala industrială nr. 2 P+1Ep., Sc = 3551mp. Sd = 4905mp.

□ C3 – rezervor de apă și stație pompare în regim P, Sc= 371mp.

□ C4 – punct de racord enel P, Sc =17mp.

Aceste construcții se vor păstra în primele etape de dezvoltare.

POT existent CF nr. 449598 = 28%, CUT existent CF nr. 449598 = 0,34

Construcțiile și amenajările din CF 406402

□ C1 atelier tinichigerie P, Sc = 138mp.

□ C3 vestiar P, Sc=41mp.

□ C5 rampă acoperită P, Sc = 47mp.

□ C6 corp administrativ P, Sc = 386 mp.

□ C7 atelier mecanic P, Sc = 596mp.

C2 – rampa auto S = 8mp. și

C4 rezervor S = 25mp.

Suprafața totală a construcțiilor și amenajărilor din CF nr. 406402 este de 1241mp.

POT existent CF nr. 406402 = 21%, CUT existent CF nr. 406402 = 0,21

CF 449460, CF nr. 449460, CF nr. 446104, CF nr. 447115, CF nr. 447131, CF nr. 447252,

POT existent = 0% , CUT = 0

Suprafața totală a construcțiilor și amenajărilor existente pe întreg PUZ(CF-uri) este de Sc = 20 209mp.

Suprafața desfasurată a construcțiilor și amenajărilor existente este de = 24 369mp.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Suprafața construcției ce se demolează din CF 406402 este de 1208 mp. și amenajările de suprafață de 33mp. în total 1241mp.

Suprafața totală construită a construcțiilor existente ce se vor păstra din CF 449598 va fi de $Sc = 18\,968\text{mp.}$

Întreaga suprafață este tăiată median de drumurile de exploatare De 388/1/1 CF nr. 447131, De 389/4- CF nr. 447115, De 388/6 - CF nr. 447252 din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara.

Nu există vegetație valoroasă ce necesită păstrare pe terenurile neconstruite ale beneficiarului. La ora actuală terenul este împânzit cu tufe și arbuști fără a fi crescut arbori ce necesită defrișări sau tăieri.

Suprafața verde amenajată existentă este de 4952 mp. din CF-ul 449598 se va păstra.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt:

- * Prezența mediană a drumurilor de exploatare din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara ce desparte terenurile proprietatea beneficiarului.
- * B-dul Industriei care nu are profilul transversal complet al Inelului IV și nu este domeniu public

Amplasamentul beneficiarului are în CF nr. 449598 construcții existente din anul 1999 astfel:

- C1 – hală P+1E parțial, ce s-a extins în anul 2003 hală P parțial 1E, parțial 2E. În CF nr. 449598 avem hală în regim P+1Ep cu extindere producție în regim P+1Ep și P+2Ep.
- C2 hală industrială nr. 2, în regim P+1Ep construită în anul 2000 și intabulată prin sentință în anul 2009,
- C3 – rezervor de apă și stație pompare în regim P.și
- clădirea C4 – punct de racord enel în regim P.

Halele C1 și C2 se vor păstra până la finalizarea tuturor noilor construcții, când se vor demola și reconstrui conform standardelor din momentul construirii.

Terenurile cu construcții industriale și edilitare din CF-urile 406402 și 449460 sunt achiziționate recent în 2020. Aceste construcții se vor păstra temporar și folosi în etapele de organizare de șantier pentru construirea viitoarelor hale, iar apoi se vor demola.

Dezvoltarea viitoare a întregului ansamblu de producție, depozitare, logistică și servicii conexe respectă distanțele față de vecinătățile cu destinația de locuire colectivă. Zonele învecinate urbanizate și dezvoltate cu altă destinație decât aceea de industrie au ținut seama de articolul nr. 2 alineatul 5 din Ordinul 994-2018-pentru-modificarea-si-completarea-normelor-de-igiena-si-sanatate-publica-privind-mediul-de-viata-al-populatiei-aprobate-prin-ordinul-ministrului-sanatatii-nr-119-2014 ” La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă.”

În zonă cele mai apropiate locuințe sunt cele colective autorizate în anul 2018 situate pe B-dul Liviu Rebreanu, la o distanță de cca. 200 m. peste Calea Stan Vidrighin. Și blocurile de locuințe colective cu magazine la parter de pe partea cealaltă a Pieții Domășneanu amplasate la cca. 134 m de limita sud a parcelei studiate.

Pe CF-ul beneficiarului nr.449598 există la sud și nord amenajate parcări, rampe de încărcare și descărcare, platforme betonate de staționare, de depozitare

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

deșeuri astfel: în partea de sud 177 de locuri de parcare pentru autoturismele angajaților cu acces separat din B-dul Industriei, iar în partea de nord a amplasamentului se află amenajate un nr. 104 + 1 loc pentru persoanele cu dizabilități, cu acces direct din calea Stan Vidrighin.

Din B-dul Industriei există amenajat separat de accesul pentru autoturisme un acces pentru camioanele de aprovizionare cu materii prime și material.

În sudul parcelei există amenajate și 6 locuri la rampe de descărcare la hala C1 și o platformă betonată unde pot staționa la așteptare 4 până la 5 tir-uri.

Tot în acea zonă este amenajată o rampă de deșeuri selective, majoritatea deșeurilor din producție fiind recuperabilă, pentru acesta sunt amenajate mai multe boxe de depozitare deșeuri într-un țarc, acoperit cu o copertină împotriva intemperiei.

În total pe terenul din CF nr. 449598 sunt amenajate 282 locuri de parcare autoturisme, 6 rampe încărcare descărcare, 4 locuri staționare tiruri, un țarc depozitare deșeuri selective.

Drumurile de incintă sunt din dale autoblocante de trafic pe pat de balast stabilizat și fundație din piatră spartă.

DESCRIEREA FUNCTIONALA A SPATIILOR SI A ACTIVITATILOR DIN HALELE C1 ȘI C2 ȘI A CELORLALTE AMENAJĂRI DE PE CF 449598

În interiorul C1 și C2 spațiile la ora actuală sunt împartite în spații de producție destinate nemijlocit producției și spații administrative cu destinația de birouri/spații sociale.

Productie Hala 1

În zona de producție P01 se află linii de producție de asamblare componente pentru mașini (antene auto, plăcuțe de circuit, asamblare baterii pentru mașini electrice). În hala de producție și în încăperile adiacente ei sunt mai multe ateliere care deservește atât utilajele, cât și partea de întreținere a utilajelor. Există un atelier mecanic, unul de întreținere utilaje.

Aferent acestor ateliere se afla și birouri pentru personalul ce lucrează în directă legătură cu producția : proiectare, logistică, controlul calitatii etc.

Producție Hala 2

În hala de producție P02 are loc asamblarea de cabluri și manunchiuri de cabluri. Locurile de asamblare sunt la masă, iar după asamblare acestea ajung pe mese de montaj, unde cablurile sunt poziționate și grupate după scheme desenate pe planșete și la care manunchiuri de cabluri li se atașează papuci sau piese de conectare.

Depozitare Hala 3

Zona de depozitare care deservește hala de producție P01 este un depozit cu stive înalte, unde paletii de materie primă sunt manipulați cu motostivitorul.

O jumătate din suprafața încăperii este folosită pentru a sorta și pregăti materia primă ce intră în hala de producție – numită magazin sau depozit de mână. Materia primă este despachetată din paletii în care sosesc și după necesitate și tip se așează în cutii din plastic ABS în vederea intrării ei în producție.

Birouri

Zona de birouri cuprinde atât birourile direct productive cât și cele administrative. În birourile direct productive se planifică producția și se proiectează

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

diversele tipuri de subansambluri sau ansambluri care se montează în cursul procesul de producție .

Birourile administrative cuprind atât partea de contabilitate și resurse umane cât și cele ale conducerii. In zona de birouri se afla și încăperi de școlarizare personal cât și încăperi în care se pot ține sedințe de producție pe specific. Zona este dotata cu grupuri sanitare pe sexe pentru personalul ce lucreaza in aceasta zona.

La parterul zonei de birouri sunt amenajate vestiarele si grupurile sanitare pe sexe pentru personalul direct productiv.

Cabinetul medical

In cadrul zonei de birouri este prevazut si cabinetul medical precum si camera de odihna.

Cantina (este in sistem catering, nu se gateste mancare)

Cantina deservește personalul muncitor angajat si a fost conceputa de a fi administrata de o firma de catering. La intrarea in sala de mese s-au prevazut spălătoare.

Cantina este dotată cu mese calde și frigidere, precum și depozitare a produselor ambalate care se vor putea vinde către personalul muncitor.

Pentru personalul care deservește zona de cantina sunt prevazut vestiare și grupuri sanitare separate precum si un birou pentru administrator.

Spatii tehnice

In aceasta zona se administreaza toate utilitatile necesare functionarii fabricii si anume:

Postul de transformare este unul de tip container ce este amplasat alipit de partea posterioara a halei de productie. Langa el este generatorul de curent de asemenea de tip container. In cladire se afla toata partea de distributie cu TGD si tablouri secundare. In imediata lor apropiere de asemenea si partea de IT si o parte din servere.

Centrala termica echipata cu cazane montate pe pardoseala si alimentate cu gaze naturale si Statia de hidrofor. Statia de hidrofor este prevazuta cu un rezervor de apa de 3,5 mc, un grup de pompare marca KSB tip Hyamat K 3NB 0904, un vas de expansiune inchis prevazut cu membrane elastica marca Reflex avand V=600l. si un reductor de presiune care asigura o presiune de 2,5bar in instalatia de distributie a apei reci. Prepararea apei calde pentru consum menajer se face in centrala termica cu ajutorul unui boiler cu serpentine si acumulare cu un V=1000litri.

Sunt prevazute instalatii de stins incendiu: hidranti interiori, exteriori și instalatii cu sprinklere pentru zona de producție, iar depozitul este dotat cu sprinklere de tavan si de raft.

Instalatiile de stingere incendii, respectiv hidranti interiori si exteriori sunt alimentate de la o statie de pompare pentru hidranti avand ca rezerva intangibila de apa un bazin pentru incendiu deschis, executat cu membrana hidroizolatoare si un volum util de 267mc, si instalatiile automate de stingere cu sprinklere sunt alimentate de la o statie de pompare sprinklere avand ca rezerva intangibila de apa un rezervor de incendiu pentru sprinklere executat din beton armat si cu un volum util de 650mc.

Pe amplasament exista un foraj de mica adancime amplasat langa bazinul de apa pentru hidranti care asigura un debit de 1,30 l/s si este folosit pentru udarea spatiilor verzi din incinta, primenirea apei si mentinerea volumului de apa in bazinul pentru incendiu hidranti care este deschis si apa se evapora la suprafata.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Instalatiile hidraulice de la forajul existent sunt independente de rețeaua de distribuție apă rece care alimentează instalațiile sanitare.

Fabrica este dotată cu instalații electrice de iluminat și forță.

Sunt prevăzute instalații de semnalizare, alarmare și detecție incendiu precum și de transfer date, securitate și telefonie.

Numărul total de persoane care își desfășoară activitatea :

1633 total angajați din care:

1049 personal muncitor /repartizați în 3 schimburi

584 TESA+ personal tehnic /1 schimb

Personalul muncitor angajat este structurat în următoarea formă:

În total numărul persoanelor angajate este de 1633 împărțiți astfel:

Productie	Angajati	Femei	Barbati
Schimbul I	517	362	155
Schimbul II	463	325	138
Schimbul III	69	0	69
Personal tehnic	Angajati	Femei	Barbati
+ TESA			
Schimbul I	584	292	292
Schimbul II	0	0	0
Schimbul III	0	0	0

2.6. Echiparea edilitara

a) Situația existentă

Apă canal

Clădirile existente pe amplasament s-au construit în 3 etape și anume:

- C1 – hală P+1E parțial construit în anul 1999, cu extindere hală P+1Ep și P+2Ep în anul 2003, având Sc = 15 029mp.,
- C2 - hală industrială nr. 2 P+1Ep construit în anul 2000, având Sc = 3551mp.
- C3 – rezervor de apă incendiu sprinklere având **V util = 650 mc** și stație pompare incendiu sprinklere în regim P, Sc= 371mp
- C4 – punct de racord Enel, medie tensiune, Sc =17mp

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Amenajari existente:

1. Copertină adăpostire containere deseuri 4,73 x 50,70 m = 239,81 mp
P – Structura metalica tip copertina, invelitoare tabla, inchidere perimetrala plasa sarma
2. Statie pompare incendiu hidranti, constructie beton ingropata
3. Rezerva de apa incendiu hidranti – bazin deschis, cu folie cu
V util = 267 mc

MODUL DE ASIGURARE CALITATIVA SI CANTITATIVA A UTILITATILOR APA-CANAL

Pentru Halele de productie existente sunt obtinute Autorizatiile de functionare la Agentia de Protectia Mediului si Apele Romane si Autorizatia de functionare PSI. Astfel avem obtinute Autorizatia

Asigurarea cu utilitati apa-canal se face in baza contractului de furnizare existent incheiat cu AQUATIM avand nr. 2308/22.09.2010.

Halele de productie DRAXLMAIER Timisoara au bransament apă, un racord canal menajer pe Calea Stan Vidrighin și un racord canal pluvial pentru parcare Sud la colectorul principal cu D=1200mm dinspre Bd. Industriei, amplasate conform planșei ED – 01.

Conform avizului tehnic de amplasament AQUATIM nr. 58341/09.07.2021, pe Calea Stan Vidrighin, pe partea cu platforma Draxlmaier este o rețea de apă cu DN250 și o rețea canalizare din tub ovoid cu D=80/120cm. Pe Bd. Industriei este o rețea de apă cu DN300 și rețea de canalizare din tub beton circular cu D=1200mm.

Alimentarea cu apă

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată este echipată cu rețele hidro-edilitare.

De-a lungul străzii Calea Stan Vidrighin, există o rețea de apă potabilă, având diametrul de 250 mm. Platforma industrială Draxlmaier are un bransament de apă din teava de oțel cu DN80 și un contor apă cu DN65, cu kit pentru citire la distanță.

Pe Bd. Industriei există o rețea de apă potabilă cu D=300mm.

Beneficiarul are pe amplasament un foraj propriu, având un debit de 1,30 l/s, și care este folosit pentru udare spațiilor verzi, primenirea apei și menținerea volumului în bazinul de incendiu hidranti, care este un bazin deschis. Forajul va rămâne funcțional și nu este interconectat cu rețeaua de apă potabilă.

Conform Breviarului de calcul, se propune redimensionarea bransamentului de apă existent. Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

De la bransamentul existent se alimentează instalațiile sanitare prin intermediul unei stații de hidrofor amplasată în centrala termică și se face refacerea rezervei de apă pentru bazinul de incendiu hidranti și rezervorul de incendiu sprinklere.

În procesul tehnologic nu se folosește apă.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

ALIMENTAREA CU APA

Bransamentul de apa rece existent este executat din teava de otel cu diametrul echivalent DN80 si apometru existent cu DN65.

Conform Breviarului de calcul anexat rezulta ca bransamentul de apa existent necesita redimensionare. Pentru aceasta, beneficiarul va suporta toate costurile si va demara procedura legala.

Caminul de apometru este amplasat in incinta la limita de proprietate.

Bransamentul de apă existent asigura alimentarea cu apa a instalatiilor sanitare, refacerea rezervei de apa pentru incendiu in 24 de ore pentru bazinul deschis cu rezerva de apa pentru hidranti care are **V util = 267 mc** si pentru rezervorul de sprinklere care are **V util = 650 mc**.

Conform breviarului de calcul, au rezultat urmatoarele debite de calcul:

- | | |
|--|---------------------------|
| - pentru instalatiile sanitare | q c = 8,47 l/s |
| - pentru refacerea rezervei de apa bazin hidranti | q ref 1 = 3,09 l/s |
| - pentru refacerea rezervei de apa rezervor sprinklere | q ref 2 = 7,52 l/s |

Debitul total necesar pentru refacerea rezervei de incendiu este:

$$\mathbf{Q_{ri} = q_{ref\ 1} + q_{ref\ 2} = 3,09 + 7,52 = 10,61\ l/s}$$

Debitul de calcul simultan care sta la baza dimensionarii si verificarii bransamentului de apa existent este :

$$\mathbf{Q_c = q_c + Q_{ri} = 8,47 + 10,61 = 19,08\ l/s}$$

Debitul de calcul simultan pentru dimensionarea instalatiilor sanitare care alimenteaza consumatorii de la spalatoare, dusuri, GS, etc aferente spatiilor de productie si administrative este relativ constant egal cu **q c = 8,47 l/s**, iar cel pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu este ocazional, si poate fi controlat cand sunt planificate revizii sau reparatii sau neprevazute in caz de avarii, cand se fac interventii de urgenta.

Se poate folosi pentru refacerea rezervei de apa al bazinului deschis pentru hidranti debitul de 1,30 l/s al forajului existent langa bazin, insa sunt perioade secetoase in timpul anului cand nu se poate conta in permanenta pe acest debit.

In situatia cea mai defavorabila, cand trebuie refacut rezerva de apa de incendiu simultan atat in bazinul deschis cat si in rezervorul de sprinklere, si activitatea in halele de productie sa decurga normal, debitul de calcul total necesar este :

$$\mathbf{Q_c = 19,08\ l/s}$$

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Acest debit de calcul simultan total necesar trebuie asigurat de bransamentul existent cu DN80. Din situatia reala constatata pe teren, in momentul in care se deschide vana de alimentare pentru umplerea rezervorului de apa pentru sprinklere, in Statia de hidrofor scade presiune foarte mult si rezervorul de apa existent cu $V=3,5$ mc se goleste relativ repede, si consumatorii raman o perioada fara apa.

Aceasta situatie este influentata si de perioadele din timpul anului cand in anumite ore presiunea in retea publica este mai scazuta.

Refacerea rezervei de apa pentru rezervorul de sprinklere si bazinul deschis pentru hidranti se poate asigura in 24 de ore doar cu luarea unor masuri organizatorice pentru restrangerea consumului de apa rece menajera in favoarea asigurarii cu prioritate a umplerii rezervoarelor de apa pentru incendiu, cu consecinte neplacute in desfasurarea normala a activitatii de productie si administrative.

Tinand cont de situatia reala existenta, se necesita redimensionarea bransamentului de apa existent si refacerea bransamentului cu o teava din PEID cu $D=125$ mm.

In procesul tehnologic nu se foloseste apa.

CANALIZAREA MENAJERA

2. Canalizare menajeră

a) Situația existentă.

De-a lungul străzii Calea Stan Vidrighin există o rețea de canalizare ape uzate menajere executata din tub beton cu sectiune ovoidala cu diametrul de 80/120 cm, iar pe Bd. Industriei este un colector din tub beton cu $D=1200$ mm.

În prezent platforma Draxlmaier are un racord la rețeaua de canalizare menajeră pe Calea Stan Vidrighin. Sistemul de canalizare in incinta este in sistem separat, cu retele separate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere si separat pentru apele pluviale.

Racordul existent pe Calea Stan Vidrighin a fost executat in anul 1999 din tub beton cu $D=300$ mm.

Retelele de canalizare menajera din incinta sunt executate din tuburi beton, iar datorita faptului ca in ultimii ani au aparut modificari de flux si re compartimentari interioare, colectarea apelor uzate de la obiectele sanitare din corpul de cladire construit in anul 2003 nu au putut fi preluate in canalizare menajera din incinta gravitational, si a necesitat construirea unei statii de pompare ape uzate menajere care evacueaza apele uzate printr-o conducta de refulare sub presiune pana la ultimul camin de vizitare menajer, de unde se descarca gravitational pana in caminul de racord.

Racordul la canalizare (menajer) existent este executat din teava beton cu $D.300$ mm, si preia doar apele uzate menajere de la obiectele sanitare existente. Calitatea apelor uzate menajere respecta prevederile NTPA 002. In zona de Cantina existenta nu se prepara mancare, serviciile fiind asigurate de o firma de catering si exista un bufet cu produse ambalate.

Caminul de racord canal menajer este amplasat in incinta la limita de proprietate. **Avand in vedere ca pe Calea Stan Vidrighin vor incepe lucrarile de**

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

modernizare, la cererea beneficiarului se va solicita refacerea racordului de canal existent executat din tuburi beton si inlocuirea cu un racord canal nou din tuburi PVC KG cu D=400mm.

Evacuarea apelor uzate menajere de la G.S. aferente cladirii C1 cu P +1Ep + 2Ep construit in anul 2003 din etapa III de extindere care amplasat la distanta mare fata de ultimul camin menajer existent in incinta (CM5) se face printr-o statie de pompare ape uzate menajere echipat cu doua pompe submersibile cu tocat si comanda automata cu ajutorul unui plutitor. De la statia de pompare apele uzate menajere sunt evacuate la CM5, printr-o teava de refulare din PEID cu De=75mm, PN6, conform plansei ED-01.

CANALIZAREA PLUVIALA

3. Canalizarea apelor pluviale

a) Situația existentă.

Apele pluviale din incinta Draxlmaier sunt colectate in retele separate fata de canalizarea menajera, respectiv in sistem separativ.

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor considerate conventional curate, precum si apele pluviale colectate de pe platformele, aleile si parcare din zona Nord sunt evacuate prin retelele de canalizare pluviale la, Hcn Municipiul Timisoara prin intermediul celor 3 guri de varsare existente.

Hcn Municipiul Timisoara este un canal natural, care preia apele pluviale pe post de bazin de retentie, iar apele pluviale sunt drenate natural in sol. Nu sunt probleme cu drenarea naturala a apelor pluviale din-Hcn Municipiul Timisoara, sistemul functioneaza din anul 1999.

Pentru evacuarea apelor pluviale din parcare construita in zona Sud in anul 2018 s-a prevazut un racord pluvial la colectorul existent pe Bd. Industriei, executat din tub beton circular cu D=1200 mm.

Colectarea apelor pluviale de pe parcare din zona Sud se face cu ajutorul gurilor de scurgere si retelei de canalizare pluviale. Apele pluviale sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi cu debitul de 65 l/s si evacuate intr-un bazin de retentie cu V util = 10 mc. In bazinul de retentie este montat o statie de pompare, de unde apele sunt evacuate controlat la caminul de racord prin intermediul unui camin de linistire, de unde sunt evacuate in colectorul cu D.1200 mm de pe Bd. Industriei.

In incinta DRAXLMAIER colectarea apelor uzate menajere si pluviale se face in sistem divizor.

Apele pluviale de pe acoperisul celor trei Hale de productie si depozitare, din parcare din zona Nord, de pe platforme betonate, carosabil si alei asfaltate din incinta sunt colectate in retele separate fata de apele uzate menajere si evacuate in Hcn Municipiul Timisoara care se afla la limita de proprietate in zona Nord, prin intermediul celor trei guri de varsare existente. Apele pluviale de pe acoperisul halelor sunt considerate conventional curate, iar cele de pe platforme sunt trecute prin separatoare-decantoare de hidrocarburi, conform Autorizatiei de Mediu.

Pentru zona de parcare din Nord se va proiecta o retea de colectare ape pluviale, iar apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, ca masuri pentru implementarea normelor de mediu actuale.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Conform Breviarului de calcul debitul total de ape pluviale colectate in incinta DRAXLMAIER si evacuate in Hcn Municipiul Timisoara prin cele trei guri de varsare este de 242,75 l/s.

Evacuarea apelor pluviale de pe parcare din zona Sud cu suprafata de 2.767m² cu debitul total 12,17 l/s se face in reseaua de canalizare publica existenta in zona parcarii, respectiv in colectorul cu D=1200mm de pe Bd. Industriei, care traverseaza incinta DRAXLMAIER si care este pozitionata intre limita de proprietate si zona parcarii amenajate conform plansei ED – 01.

Colectarea apelor pluviale din parcare zona amplasata in zona Sud se face cu ajutorul unui numar de 10 guri de scurgere, pozitionate liniar pe o lungime L=85m. Pentru purificarea apelor pluviale s-a montat un separator-decantor marca PURECO model ENVIA tip TNC 65-5-A Debit max = 65 l/s, avand un volum pentru decantare de 6,5mc.

Pentru a prelua debitele de ape pluviale rezultate de la ploile torentiale la care se depaseste intensitatea medie a ploii de calcul, s-a prevazut un bazin de retentie avand un volum util de 10 mc marca SW Umwelttechnik (prefabricat) avand dimensiunile interioare LxH=2x5x1,55m.

In Bazinul de retentie este montat o Statie de pompare echipata cu doua pompe, avand fiecare debitul de 10l/s si H=9mCA, comandate de la un senzor de nivel maxim si minim, pentru pornire si oprire. Pornirea celor doua pompe se face in trepte, progresiv, a doua pompa intra in functiune la depasirea nivelului maxim reglat.

Dupa Bazinul de retentie si Statia de pompare, este montat un camin de linistire executat din tuburi de beton cu D.1000mm.

Cantitatea lunara de ape pluviale evacuate in canalizarea publica (colectorul cu D=1200mm) se stabileste in baza suprafetelor declarate de SC LISA DRAXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL in centralizatorul suprafetelor luate in calcul la determinarea volumului apelor meteorice preluate in sistemul centralizat de canalizare.

In breviarul de calcul sunt prezentate debitele de calcul rezultate pentru apa rece, pentru canalizare menajere si canalizare pluviala.

TABEL CENTRALIZATOR CU DATE DE CALCUL

1	Q c apa rece	19,08 l/s	Consum menajer+refacere rezerva incendiu.
2	H necesar	≥ 16,0 mCA	Bransamentul existent NU asigura debitul si presiunea necesara la toti consumatorii in situatia de simultaneitate cu refacerea rezervei de incendiu. Bransamentul existent necesita redimensionare.
3	Q c menajer	6,35 l/s	Sistemul de canalizare este divizor, evacuarea apelor menajere se face la racordul existent. Racordul existent este executat din tuburi beton si la cererea

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

			beneficiarului va fi redimensionat.
4	Q pluvial de pe acoperis Hale-Depozit, platforme si parcare din zona N	242,75 l/s	Evacuarea apelor pluviale se face la Canalul Subuleasa prin cele 3 guri de varsare existente
5	Q pluvial de pe parcare din zona S	12,17 l/s	Evacuarea apelor pluviale se face la canalizarea publica existenta de pe Bd. Industriei (colector D=1200mm)

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.

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 și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

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

Retele electrice

Incinta este alimentată cu curent din două surse independente, cu două racorduri separate, pe amplasament existând la ora actuală două posturi de transformare, unul în clădirea 1 și datează din 1999 și al doilea racord din 2018, amplasat în clădirea C4 —punct racord enel clădire independentă. De la punctul de racord C4 sunt alimentate și cele 2 posturi de transformare aflate în clădirea C3.

Incinta proprietății este prevăzută cu iluminat stradal, prevăzut atât pe clădire cât și pe stâlpi de iluminat.

Hala existentă este alimentată cu gaz, la limita de proprietate la nord în stânga porții de acces se află amplasată o stație de reglare gaz, care alimentează centrala termică existentă.

La ora actuală amplasamentul este racordat la medie tensiune într-un punct de racordare amplasat în colțul de N-V al parcelei (C4), punct de alimentare separat și este de medie tensiune – 20 kV. De acolo sunt alimentate cu curent cele 3 transformatoare aflate la ora aceasta în funcțiune și care deservește beneficiarul. Două din transformatoare sunt amplasate în clădirea C3 a stației de pompare și a rezervei de apă pentru sprinklere fiecare având puterea de 1250 kVA și un al treilea transformator amplasat în hala 1 în colțul de S-V al halei în încăpere separată având capacitatea de 1000 kVA.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

În curs de autorizare se află și gospodăria de ulei de răcire pentru producția nouă de baterii. Gospodăria va cuprinde 2 rezervoare a câte 30 mc fiecare, amplasate într-o cuvă de beton armat, construcție supraterană protejată cu o copertină metalică.

Retele gaze naturale

Halele existente sunt alimentate cu gaze naturale, la limita de proprietate la nord în stânga porții de acces se află amplasată o stație de reglare gaz, care alimentează centrala termică existentă.

2.7. Probleme de mediu

Identificarea surselor de poluare

Zona este lipsită de surse majore de poluare. Ca surse de probleme de mediu existente în teritoriul studiat se semnalează:

- Trafic în creștere continuă având consecințe în generarea de pulberi în suspensie, zgomot și vibrații ;
- Infrastructura învechită și necorespunzătoare;
- Pulberi în suspensie;

Conform prevederilor HG nr. 1076/2004 și ale Anexei I la Directiva 2001/42/CE, factorii/aspectele de mediu care trebuie avuți în vedere în cadrul evaluării de mediu pentru planuri și programe, sunt:

- aerul;
- apa;
- solul;
- factorii climatici;
- biodiversitatea;
- fauna;
- flora;
- populația;
- sănătatea umană;
- patrimoniul cultural, inclusiv patrimoniul arhitectonic și arheologic;
- peisajul;

Problemele de mediu actuale relevante au fost identificate pentru fiecare dintre factorii/aspectele de mediu care s-au prezentat mai sus. A fost adoptat acest mod de abordare pentru a asigura tratarea unitară a tuturor elementelor pe care le presupune evaluarea de mediu. Rezultatele procesului de identificare a problemelor de mediu actuale pentru PUZ-ul studiat sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Factor/aspect de mediu	Calitatea /Probleme actuale de mediu
Aerul, zgomotul și vibrațiile	Principalele surse potențiale de poluare în cadrul amplasamentului sunt cele reprezentate de traficul rutier și activitatea existentă pe amplasament. Nivelurile de zgomot și vibrații generate de traficul rutier sunt imperceptibile.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Apa	Nu s-au semnalat probleme de poluare a apelor de adancime (se propune extindere sistem centralizat de alimentare cu apa)
Solul	Zona nu a fost folosita intensiv pentru agricultura.
Factorii climatici	Clima este specifica zonelor continentale de campie si precolinara, cu veri lungi si uscate, cu ierni blande, cu cantitati de precipitatii relativ reduse. Fenomenul de incalzire a climei care este evidentiat la nivel global, se manifesta intr-o anumita masura si in zona analizata prin trecerea aproape brusca de la iarna la temperaturi ridicate specifice inceputului de vara.
Biodiversitatea	Perimetrul analizat se gaseste intr-o zona de interes limitat din punct de vedere al biodiversitatii. In zona PUZ-ului nu exista arii protejate sau care fac parte integranta din Reteaua Ecologica Natura 2000.
Flora	Pe amplasament se regaseste flora spontana.
Fauna	Amplasamentul este arabil, neproductiv si curti constructii si este amplasat in intravilanul municipiului Timisoara intr-o zona industriala. Pe amplasament nu exista fauna , exista doar flora spontana.
Populatia si sanatatea umana	In prezent zona studiată are funcțiunea de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii existente si propuse – conform P.U.G. Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/23.11.2018 . Prin plan nu se propun activitati cu impact asupra sanatatii umane.
Mediul urban, inclusiv infrastructura rutiera	In prezent zona studiată are funcțiunea de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii existente si propuse – conform P.U.G. Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/23.11.2018 . Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării terenului intr-o zona industriala.
Peisajul	Peisajul nu prezinta nici un element atractiv : aspectul peisajistic neingrijit este datorat si intarzierii uneori nejustificate a factorilor responsabili in ecologizarea terenurilor .
Patrimoniul cultural, inclusiv patrimoniul arhitectonic si arheologic	In zona studiata nu exista obiective de patrimoniu cultural sau arhitectonic .

Pentru Halele de productie existente sunt obtinute Autorizatiile de functionare la Agentia de Protectia Mediului si Apele Romane si Autorizatia de functionare PSI. Astfel avem obtinute Autorizatia de Mediu nr. 11305 din 27.03.2013, revizuită 30.08.2016 și la data de 25.02.2020 pentru SC DAR DRAXMLAIER AUTOMOTIVE

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

SRL si Autorizația Integrată de Mediu nr. 05 din 03. 11.2021 pentru SC DPR DRAXLMAIER PROCESE DE PRODUCTIE ROMANIA SRL.

2.8. Opțiuni ale populației

Având în vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de către Consiliul Județean Timiș, reglementările propuse prin PUG-ul Municipiului Timișoara, propuse prin PUZ-urile aprobate situate în vecinătate și strategia de dezvoltare pe termen mediu și lung a beneficiarului, acordul de principiu obținut prin HCL nr. 62/2020 beneficiarul a inițiat elaborarea documentației P.U.Z- EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020 intravilan curți construcții, arabil și neproductiv, Municipiul Timișoara, Calea Stan Vidrighin, nr.9A, județ Timis, CF nr. 447115, nr. cadastral 447115, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, CF nr. 449460, nr. cadastral 449460, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, CF nr. 447252 nr.cadastral 447252, CF nr. 446104, nr. cadastral 446104 care are ca scop reglementarea terenurilor din proprietatea acestuia și echiparea conform cu titlului proiectului și a temei de proiectare unități industriale, producție, depozitare și servicii conexe și reglementarea drumurilor din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

Referitor la etapele de informare publică parcurse de documentația prezentă s-au parcurs etapa I de informare publică în perioada 31.03.2021- 09.04.2021 și etapa a II –a de informare publică în perioada 20.07.2021- 13.08.2021. Întâlnirea cu proiectantul din data 2.08.2021 s-a desfășurat pe platforma Zoom. Etapa a II-a s-a finalizat cu Raportul de informare publică nr. UR2021-006626/26.08.2021 și cu Rezultatele informării și consultării publicului nr. UR2021-006626 / 16.08.2021. Nu au fost obiecții, sesizări la nici una din cele două etape parcurse.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform ridicării topografice și a studiului geotehnic terenul reglementat s-au constatat următoarele :

- lucrarea face parte din categoria 2 - risc seism moderat
- nivelul apei subterane a fost atins la adâncimi cuprinse între 2,70m - 3,30m. față de CTN față de punctele de execuție ale forajelor, acesta fiind cu nivelul liber NH = 2,70- 3,30m
- zona seismică cu $a_g = 0,20$, $T_c = 0,70$ s
- stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul stratului vegetal în grosime de 0,30m și a umpluturii cu grosime de 0,30m fiind identificate intercalații de pământuri coezie și orizonturi nisipoase
- adâncimea de fundare ar putea începe cu adâncimea de 2,50m. față de CTN pe stratele de nisip prăfos, nisip mijlociu, împănate cu piatră spartă sau refuz de ciur pe o adâncime de 0,30m, iar tipul de fundare ar putea fi fundare directă sau fundare indirectă.

Conform evaluării arheologice teoretice și intruzive s-au constatat următoarele:

Ca urmare a cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației la fața locului, concluzionăm că perimetrul analizat nu prezintă potențial arheologic. Astfel, pentru localitatea Timișoara, punctul

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

PUZ – Extindere zonă industrială, producție, depozitare, servicii conexe și reglementare drumuri, CF 446104, 449598, 449460, 406402, 447115, 447131, 449452, Timișoara, jud. Timiș, cu suprafața de cca. 138373 mp, recomandăm acordarea Avizului de continuare a lucrărilor, conform legislației în vigoare (OG 43/2000 și Legea 422/2001).

Conform analizelor modelelor de trafic efectuate pentru circulația rutieră în studiul de trafic din 27.03.2021 anexat documentației au rezultat următoarele recomandări:

În vederea îmbunătățirii calității deplasărilor în zona analizată recomandăm ca transportul de persoane să se realizeze cu prioritate utilizând transportul public.

Transportul cu mijloace de transport în comun să se realizeze la intervale reduse de timp între mijlocele de transport.

Sporirea capacității transportului în comun prin achiziționarea unor vehicule (autobuze, tramvaie) cu capacitate de transport superioară.

În ansamblu, considerăm că îmbunătățirea condițiilor de deplasare în zona urbană analizată se poate realiza printr-o acțiune combinată pe trei paliere: promovarea transportului public, extinderea transportului multimodal și extinderea prudentă a rețelei rutiere existente.

- o Extinderea rețelei rutiere existente în zona:
- o Centura metropolitană sector SE,
- o Inel 4,
- o Strada Magnus (strada nouă),
- o Legătura rutieră nouă între Str. Magnus și Centura metropolitană pe traseul Calea Boilor.

Având în vedere faptul că Bd. Industriei poate capata în viitorul apropiat o importanță ridicată în gestiunea deplasărilor în zona, recomandăm ca această arteră să aibă în viitor 4 benzi de circulație în secțiune transversală.

Având în vedere faptul că în zona analizată se preconizează o extindere a investițiilor imobiliare, recomandăm administrației locale să realizeze o actualizare a Modelului de Transport cuprins în documentul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara “Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara - P.M.U.D. pentru polul de creștere Timișoara”. Actualizarea modelului de transport poate introduce în calcule, noile dezvoltări imobiliare și va furniza informații legate de noile valori ale traficului rutier în zona analizată. Actualizarea Modelului de Transport se poate realiza prin “modelare macroscopică” cu programe de calcul dedicate acestei abordări matematice. Ulterior, pe baza rezultatelor furnizate de studiul macroscopic se pot realiza analize de detaliu pentru optimizarea circulației și proiectarea elementelor geometrice ale rețelei rutiere ce se va moderniza.

Considerăm că realizarea unor proiecte de modernizare a rețelei rutiere (elementelor geometrice ale strazilor) în lipsa unei analize macroscopice poate genera erori asupra soluțiilor ce pot fi adoptate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În prezent zona studiată are funcțiunea de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii existente și propuse – conform P.U.G. Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/23.11.2018

Prin Noul PUG al Municipiului Timișoara zona reglementată are funcțiunea de:

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timișoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Fálnita 0723524005, carmenfálnita@gmail.com

- * Ei – Zonă cu activități economice cu caracter industrial
 - * Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar
 - * RIET – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă de activități economice terțiare
- iar propunerea din documentația prezentă se încadrează și în reglementările propuse prin Noul PUG.

3.3. Valorificare cadrului natural

Pe terenul neconstruit CF nr. 446104 Draxlmaier și pe CF urile primăriei Municipiului Timișoara CF nr. 447252, 447131, 447115 nu există exemplare de copaci, pomi ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul ce se reglementează este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală.

Suprafața verde amenajată existentă din CF ul 449598 este de 4952 mp. și se află în partea de nord a zonei reglementate la sud de canalul din proprietatea Municipiului Timișoara și în zona aliniamentului de la Calea Stan Vidrighin. Aceasta se va păstra și întreține ca și până acum.

Se va amenaja ca zonă verde și completa zona verde existentă suprafața de 27 675mp. ceea ce reprezintă 20% din suprafața totală a prezentei documentații.

Această zonă verde se va amenaja în corelare cu etapele propuse de dezvoltare și se va distribui perimetral lotului nr. 2 propus pentru industrie, producție, depozitare, logistica și servicii conexe.

În cadrul zonelor verzi se vor amenaja scuaruri pentru angajații din incintă, corelate cu clădirile secundare tehnice.

Platformele propuse cu parcaje cele care nu sunt acoperite de panouri fotovoltaice, vor include 1 arbore la 6 locuri de parcare.

3.4. Modernizarea circulației

Cele trei accesuri existente auto și pietonale din Calea Stan Vidrighin (acces nr. 1 auto și pietonal) și cele două din B-dul Industriei: acces auto pentru autoturisme (acces nr. 2) și pentru autovehicule mari (acces nr. 3) se vor păstra.

Se va propune încă un acces conform planșei reglementări urbanistice :

Un acces auto și pietonal propus din profilul extins la 30m profil transversal propus (acces nr. 4), după realizarea Inelului IV. Un acces auto și pietonal se poate face în perspectiva dacă prin strategia viitoare a Municipiului Timișoara se va dori o stradă de 20m la nord nr. 5.

Pentru etapa intermediară aceea în care inelul IV va rămâne la profilul existent nu se va folosi accesul numărul 4 ci doar accesurile existente 1,2 și 3 astfel că nu este necesar acordul proprietarului terenului identificat prin nr. cadastral 446225.

Drumurile de exploatare existente în PUZ ul proprietatea beneficiarului Municipiului Timișoara și anume CF nr. 447131, De 389/4- CF nr. 447115, De388/6 - CF nr. 447252 din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara în suprafață totală de 4368mp. se vor muta și distribui conform tramei stradale majore preluate din documentațiile superioare de urbanism iar surplusul de suprafață necesară completării terenului proprietatea Municipiului Timișoara se va compensa de către beneficiar. se va compensa de către beneficiar, conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat documentației prezente.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

3.5. Zonificarea Functionala – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia și dorința beneficiarului documentația stabilește reglementările specifice legate de zonificarea functională propusă si anume aceea de zona industrială, producție, depozitare și servicii conexe și reglementare drumuri.

In zona invecinata din intravilan exista PUZ- uri pe care le-am preluat in documentație in planșa Studiu de cvartal U07.

Propunerile enuntate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatelor de urbanism nr. 427 din 03.03.2021 și cu certificat de urbanism nr.1004 din 25.03.2019 anexate si stau la baza obtinerii autorizatiilor de construire din zonă.

Terenurile din cele 7 CF- uri din prezenta documentație în suprafață totală de 138 373 mp. nu se vor unifica. Ele se vor reconfigura prin schimb și compensare in bani, etapizat prin operațiuni de dezmembrari si alipiri succesive.

In urma reglementărilor din prezenta documentație vor rezulta 5 loturi din care 3 cu functiunea de circulații publice (lot 3, 4 și 5) , unul cu funcțiunea industrie, producție, depozitare, logistică și servicii conexe (lot nr. 2) si unul (lot 1) cu funcțiunea de spațiu verde si circulații interioare.

BILANȚUL TERITORIAL

MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

Lotul nr. 1 - functiunea de spatii verzi si circulatii interioare S = 2537mp.

Lotul nr. 2 - functiunea industrie, producție, depozitare, logistică si servicii conexe S = 133 063mp.

Lotul nr. 3 - functiunea circulatii publice S = 1038mp.

Lotul nr. 4 - functiunea circulatii publice S = 942 mp

Lotul nr. 5 - functiunea circulatii publice S = 793 mp

Suprafața existentă a drumurilor de exploatare de 4368mp. aferentă De 388/1/1, De 389/4, De388/6 se va distribui prin prezenta documentație in lotul 3,4 și 5 conform tramei stradale propuse prin documentațiile superioare de urbanism astfel lotul 3, 4 și lotul 5 vor face parte din trama stradală aferentă Inel IV, la profilul propus al b-dul Industriilor. Suprafața distribuită a celor 3 loturi propuse de circulații publice va fi de 2773mp. astfel suprafața de 4368mp.aferentă De urilor se va muta prin schimb, iar restul de 1595 mp. se va compensa de către SC Lisa Draxlmaier Autopart Romania

Lotul nr. 1 in suprafata de 2537mp are destinatia zona verde si circulatii interioare. Pentru o etapa viitoare, de lunga perspectiva, in momentul in care strategia de dezvoltare viitoare a tramei stradale a Municipiului Timișoara va avea in vedere extinderea străzii Magnus acest lot va putea fi convertit.

Lotul nr. 2 propus are funcțiunea de industrie, producție, depozitare, logistică și servicii conexe in suprafață propusă de 133 063 mp.. Acest lot are construcții existente păstrate și anume:

C1 – hala P+1Eparțial, cu extindere hala P+1Ep si P+2Ep. in suprafață construită de 15 029mp. S desfasurată = 17 835mp.

C2 - hala industrială P +1Ep., în suprafață construită de 3551mp. ,S

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

desfășurată = 4905mp.

C3 – rezervor de apă și stație pompare in regim P in suprafață construită de 371mp.

C4 – punct de racord enel P, $S_c = 17\text{mp.}$ si construcții și amenajări ce sunt propuse spre demolare, cele aflate în sud atelier tinichigerie C1 – $S = 138\text{mp.}$, rampă auto C2 - $S = 8\text{mp.}$, vestiar C3 – $S = 41\text{mp.}$, rezervor C4 – $S = 25\text{mp.}$, rampă acoperită C5 – $S = 47\text{mp.}$, sediu administrativ C6- $S = 386\text{mp.}$, atelier mecanic C7- $S = 596\text{mp.}$

Suprafata totală a construcțiilor si amenajarilor existente pe lot 2 va fi de $S_c = 20\,209\text{mp.}$

Suprafata desfasurata a construcțiilor si amenajarilor existente in lot 2 după rectificarea din CF 449598 va fi de $S_d = 24\,369\text{mp.}$

Suprafata totală construcții si amenajari ce se desființează 1241mp. din care de 1208mp. construcții si 33mp. amenajările de suprafață.

Suprafata totală a construcțiilor existente păstrate după rectificare ce se vor păstra = 18 968mp.

Halele C1 și C2 se propun spre demolare după finalizarea etapelor de extindere propuse iar zona unde sunt amplasate acestea în zona edificabilă acestea se va reconstrui după finalizarea etapelor de dezvoltare I, II și III

unde $POT = 100 \times \text{Aria construita la sol} / \text{Suprafata terenului}$

$CUT = \text{Aria construita desfasurata} / \text{Suprafata terenului}$

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
 arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

BILANT TERITORIAL GENERAL			
NR.	FUNCTIUNI	PROPUS (mp)	%
1.	Zona industriala,logistica, depozitare,social si anexe (lot 2)	133 063	96
2.	Zona verde si circulatii interioare (lot 1)	2537	2
3.	Circulatii domeniul public al Municipiului Timisoara (lot 3,4 si 5)	2773	2
4.	TOTAL SUPRAFATA PUZ	138 373	100

BILANT TERITORIAL PROPUS (DETALIAT)					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	REZULTAT (mp) %	
1.	Zona construibila,logistica, industriala,social si anexe	18 968	54 217	73 185	53
2.	Circulatii interioare, platforme parcare	8283	26 457	34 740	25
3.	Spatii verzi amenajate	4952	22 723	27 675	20
4.	Circulatii publice	4368	2773	2773	2
5.	Teren arabil intravilan si curti constructii intravilan	101 802	-	-	-
5.	TOTAL SUPRAFATA PUZ	138 373			100

EXISTENT PE FIECARE CF (mp)					TOTAL (mp)
Terenuri proprietatea S.C. Lisa Draxlmaier Autopart Romania	68 703	58 443	5803	1056	134005
Terenuri domeniul public Municipiul Timisoara	1705	669	1994		4368

Indici maximi admisi

IPLS - Zona industrie, productie,depozitare, logistica si servicii conexe (Lotul 2)

POT maxim = 55%

CUT max = 1,5

H maxim = P+4E

h maxim = 32m.

H maxim hala P inalt = 20m.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Constructii edilitare si anexa:

POT maxim 55%

CUT maxim = 1

H maxim = 25m.

H maxim = P inalt

CONFIGURARE SPATIALA

Lotul nr. 2 aferent zonei de industrie, producție, depozitare și servicii conexe are cele două construcții principale existente ce se vor păstra până la finalizarea etapelor de dezvoltare I, II și III când se vor demola iar in zona edificabilă se vor propune noi construcții respectând indicatorii urbanistici maximali. C3 clădirea edilitară și postul de transformare C4 se vor păstra și eficientiza.

Hala C1 – se află la 10m. de aliniamentul cu Calea Stan Vidrighin, la 30m, respectiv 34m față de limita de nord, și la 55m, respectiv 91,5m față de aliniamentul cu b-dul Industriei.

C1- are înălțimea de P+1Eparțial, cu extindere P+1Ep. si parțial P+2Ep. de suprafață 15029mp. și conține zonă de producție, zonă administrativă și zonă socială, zonă tehnică și bucătărie cu cantină, un depozit cu stive înalte la parter în extindere și o zonă P, P+1Eparțial, P+2Eparțial pentru rampa de descărcare și birourile de logistică, precum și pentru anumite încăperi tehnice. La nivelul 2Eparțial este in curs de amenajare o încăpăre de instruire personal.

Hala C2 – se află în continuarea halei C1 lipită de aceasta pe latura de est pe 26m., respectiv prin două travei de 5,5m. Aceasta este de înălțime P+1Eparțial – cu funcțiunea de producție pe parter și P+1E parțial pentru zona de birouri și vestiare aferente producției.

Clădirea C3 – rezervorul de apă și stația pompare în regim P cuprinde rezerva de apă de incendiu pentru sprinklere, stația de pompare, tabloul de medie tensiune și postul de transformare precum și o platformă pe care se află amplasat generatorul de curent.

Punctul de racord enel construit în 2019 (C4) de 17mp. este amplasat în partea de nord a lotului cu acces din Calea Stan Vidrighin și are o suprafață afectată de 26mp. cu servitute instituită în favoarea E-nel Banat pe perioada existenței postului de transformare.

Accesul (acces nr 1) pe lotul nr. 2 se face din latura de vest de pe Calea Stan Vidrighin, acces auto și pietonal de lățime 6m. Accesul este prevăzut cu barieră și cabină poartă. Accesul se continuă cu o alee carosabilă de 6m prevăzută cu parcuri stanga dreapta in numar de 105 locuri de parcare. Amplasamentul beneficiarului dispune pe latura de vest pe Calea Stan Vidrighin de stație de autobuz și troleibuz precum și de tramvai la cca. 200m față de accesul nr. 1.

Există încă două accesuri auto (acces nr. 2 și 3) din b-dul Industriei amandouă. Accesul nr. 2 este pentru autoturisme care în incinta pe latura de sud dispun de o parcare amenajată cu 177 locuri de parcare și accesul nr. 3 pentru autovehicule mari de 14m lățime care se continuă cu o platformă betonată reprezentând spațiu de manevră pentru tirurile de marfă. Circulația interioară din sud se continuă de –a lungul fatadei principale a halei C1 și ajunge la accesul numărul 1.

Se propune a se realiza încă un acces : unul din b-dul Industriei pe latura de sud est (acces nr. 4), dispus conform planșei de Reglementări urbanistice U03. Este

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

posibil a se realiza un al doilea acces, de perspectiva dacă se va dori deschiderea unei străzi la nord de 20m.(acces nr. 5). Prin această documentație pentru lotul nr. 2 avem 4 accesuri. Accesurile noi vor fi functionale in momentul amenjării străzilor la profilul transversal complet.

Avand in vedere anvergura proiectului propunerea de dezvoltare se va face etapizat, in decursul a 15 - 20 ani.

Extinderea zonei construite se va face in trei etape și anume :

Se propune in **prima etapa** extinderea a două noi corpuri principale denumite corpul nr. 5 și corpul nr. 6. și a cinci corpuri secundare tehnice și edilitare denumite C7 , C21, C22, C 20 și C19. Acestea sunt in curs de autorizare.

Corpul nr. 5 va avea funcțiunea de logistică și spații conexe o înălțime maximă de P+1E, o înălțime maximă de 20 m. De corpul C5 pe latura de sud și ca extindere a corpului C3 pe lățimea de est a acestuia se va extinde o clădire tehnică C7 de 363mp. Suprafața construită la sol propusă a C 5 va fi de cca. 4900mp.

Corpul nr. 6 va avea funcțiunea propusă de spații producție și birouri și o înălțime maxima de P+4E, P+2E, cu o înălțime maximă de 32 m, respectiv 20m. Suprafața construită la sol propusă a C6 va fi de cca. 4580mp.

Aceste corpuri se propun la o distanță de 10m față de hala existentă C2.

C7 este extinderea corpului C3 si are inaltimea de P+1E cu functiunea spatii de birouri, tehnice. C21 este corpul tehnic de P+1E anexa la C6 lipit pe latura de V.

C19 este gospodaria de ulei, ce se va folosi în procesul de producție la schimbarea procesului de producție din cadrul halei 1. Gospodăria de ulei este compusă dintr-un rezervor de 30 mc cu posibilitatea de dublare a capacității. (2 rezervoare de 30 mc). Rezervoarele se vor monta suprateran, într-o cuvă de beton armat, amplasată astfel încât să respecte distanțele de siguranță impuse de normele de protecție la foc. Aceasta este in curs de autorizare.

C20 reprezinta gospodăria de deșeuri reciclabile.

La ora actuală este în curs de autorizare amenajarea gospodăriei de deșeuri reciclabile, în locul în care funcționează la ora actuală. Ea este compusă din containere metalice pe diversele tipuri de producție, containere închise în țatcuri și prevăzute cu copertină împotriva intemperiilor. Amplasamentul la ora actuală este lângă drumul de exploatare ce face legătura cu B-dul Industriilor. După finalizarea PUZ ului se va reloca un nou amplasament, în aceeași zonă, dar către limita nouă de proprietate. C22 reprezinta gospodăria de gaze inerte – azot.

Această etapă este prima etapă de dezvoltare și este programată a se executa în perioada 2021-2023, 2024.

Legat de această etapă se vor extinde aleile de acces și se va amenaja și spațiul verde din jurul acestor corpuri, precum și locuri de parcare aferente noilor hale.

In prima etapă se estimează ca suprafață construită o suprafață de cca. 10746mp.

Etapă a doua va continua cu extinderea zonei construibile C8, C10, C12, C14 corpuri principale, corpuri tehnice C11, C13, C15, C16 si corpul edilitar C23 astfel: in continuarea corpului 5 lipit de acesta pe latura de est se va construi corpul nr. 8 cu aceeași funcțiunea ca a corpului nr. 5 și anume funcțiunea de logistică și spații conexe o înălțime maximă de P+1E, o înălțime maximă de 20 m. Suprafața construită a C8 va fi de cca. 8705mp.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Tot in această etapă se va construi corpul nr. 10 lipit pe latura de nord cu o parte din corpul nr. 8. Acesta va avea funcțiunea de producție și industrie, o înălțime P înalt de maxim 20m. Suprafața construită la sol a C10 propusă va fi de cca. 3060mp. De corpul C10 se va lipi o clădire tehnică C11 pe 15m de latura de est de suprafața Sc = cca. 95mp.

Corpul 12 va include activitatea de producție, va avea înălțimea P înalt, maxim 20m. Înălțime și se va alipi corpului cu nr. 10 pe latura de nord a acestuia. Suprafața construită la sol propusă a C12 va fi de 2095mp. De corpul C12 se va lipi o clădire tehnică C13 pe 15m de latura de est de suprafața Sc = cca.95mp.

In etapa II se va prelungi și zona de circulații interne de la sud de corpurile 8 și 10 ce va include și circulația autovehiculelor mari.

De asemenea se vor amenaja și zonele verzi din jurul limitelor de proprietate și corpurile de cladiri construite.

Corpul nr. 14 va include tot activitatea de industrie și producție, de înălțime P înalt, maxim 20m și se va dezvolta pe ultima parte a laturii de nord a corpului nr. 8.

Corpul nr. 14 va fi construit in funcție de contractele de producție și buget se va putea executa în etapa a II sau a III-a. Suprafața construită la sol propusă a C 14 va fi de cca.9532 mp. De corpul C14 se vor lipi două clădiri tehnice pe 30m ale laturii de est fiecare clădire tehnică, C15 și C16 la distanță una de cealaltă fiecare având suprafața de Sc = cca. 150mp.

Corpul edilitar C23 va cuprinde sprinklere necesare copurilor de cladire extinse. Se va putea construi în etapa II-a sau a III –a.

Suprafata estimata construita in aceasta etapa va fi de 24 332mp.

In etapa a III-a se va continua cu extinderea de corpuri și anume se va completa și finaliza dezvoltarea ansamblului ridicandu-se corpul principal C17, corpurile tehnice C9, C18, C24 si C25.

Corpul nr 17 va include tot activitatea de industrie și producție, de înălțime P înalt, maxim 20m și se va dezvolta ca extindere pe latura nordică a corpului 14. . Suprafața construită la sol propusă a C17 va fi de 6840mp. De corpul C17 se va lipi o clădire tehnică pe 30m a laturii de est o clădire tehnică C18, de suprafața Sc = cca.150mp.

Corpul C9 se va construi ca extensie corpului C8 realizat in etapa a II a si se va lega de acesta printr-un coridor. Va avea inaltimea P+1E - P+2E si se va lega de C8 pe latura de est .Va avea funcțiunea de cantină la parter și spații sociale la etaj. Se vor putea amenaja birouri ale adimistrației si/sau spații pentru recreere personal sau școlarizare. Suprafața construită la sol propusă a cantinei C9 va fi de cca. 1378mp.

C24 și C25 sunt prevăzute a se construi parțial în etapa a II-a sau a III-a , C24 corp statie de autobuz, transport in comun si C25 cladire de securitate.Suprafața estimată construită la sol in această etapă este de 8788mp.

In această fază se va definitiva circulația intregului lot 2, se vor amenaja toate locurile noi de parcare in număr de 198 locuri de parcare, ce se vor adauga la cele 244 existente, ramase, in total un numar de 442 parcaje dintr-un necesar de 229 parcaje.

Calculul necesarului de parcaje s-a facut astfel:

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

NECESAR PARCAJE

Necesar pentru constructiile existente:

Zona productie si depozitare materie prima84 parcaje

- un numar de 1049 angajati in 3 schimburi (aproximativ 350 angajati /schimb)
 - * 1loc de parcare/5 salariati
 - * Spor de 20%

Zona birouri si functiuni administrativ sociale89 parcaje

- un numar de 584 angajați într-un singur schimb
 - * 1loc de parcare/10 salariati
 - * spor de 50%

Necesar pentru constructiile propuse:

Zona productie si depozitare materie prima26 parcaje

- un numar de 320 angajati in 3 schimburi (aproximativ 107 angajati /schimb)
 - * 1loc de parcare/5 salariati
 - * Spor de 20%

Zona birouri si functiuni administrativ sociale30 parcaje

- un numar de 200 angajați într-un singur schimb
 - * 1loc de parcare/10 salariati
 - * spor de 50%
 - *

TOTAL NECESAR PARCAJE229 parcaje

PARCAJE PROPUSE.....442 parcaje

Parcaje existente..... 244 parcaje

Parcaje propuse.....198 parcaje

- * NOTA 1: Se propune un număr de 63 locuri de parcaje pentru motociclete, într-o platformă proprie;
- * NOTA 2: Se propune o platformă cu 56 locuri de rasteluri de biciclete ;
- * NOTA 3: Se propune amenajarea unui număr de 17 locuri de parcare autocamioane;
- * NOTA 4: Se propune realizarea unei stații de îmbarcare/debarcare BUS(în incinta) cu 9 locuri pentru asigurarea transportului angajaților
- * Se propun un număr de 19 andocări care se adaugă la cele 8 existente, rezultând 27 andocări.
- * S-au propus și stații de încărcare mașini electrice 5 locuri.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Număr de vehicule estimate pentru întreaga dezvoltare în cele 3 etape:

		Etapa I	Etapa a II-a	Etapa a III-a
Nr. de camioane / zi		20	+20	+20
Nr. de autobuze / zi (în incinta Dräxlmaier)		5	+5	+5
Total camioane		20	40	60
Total autobuze		5	10	15

O suprafață de cca. 2396 mp din aceste parcuri dezvoltate în etapa a III a (conform plansei Propunere de mobilare U08) va fi acoperită de panouri fotovoltaice. Acestea vor avea două roluri : unul va fi de umbrire a zonei de parcare și al doilea va fi de producere a energiei verzi pentru întreg ansamblul.

Energia produsă se va stoca în baterii și va fi folosită la iluminatul pe timp de noapte, cu corpuri de iluminat cu led al incintei. Dacă energia acumulată va fi destul de mare aceasta se va introduce în sistemul național de distribuție în condițiile legislației în vigoare. De asemenea în zona parcajele din partea de Nord Est neacoperite de panouri fotovoltaice se propune amplasarea unui arbore/copac la 6 locuri de parcare.

Zona edificabilă propusă pe lotul nr. 2 va include toate cele 21 corpuri noi și cele 4 corpuri existente.

Suprafața propusă a clădirilor noi estimată va fi de 43 866mp.

Suprafața estimată propusă la sol după etapa finală este de 62 834mp.

Halele principale C1 și C2 existente din CF- ul initial nr. 449598, vor fi propuse spre demolare, iar în zonă se vor construi noi clădiri conform indicatorilor urbanistici maximali după finalizarea tuturor construcțiilor din cele 3 etape.

Zona edificabilă a construcțiilor principale și tehnico-sociale ce include construcțiile existente va fi la min 7m. fata de limita de nord, la minim 30m. fata de lot 4, la min 9 m. fata de Calea Stan Vidrighin.

Zona edificabilă a construcțiilor principale în **Etapa I** variaza de la min 7- 10m. fata de limita de nord, la distanta de min 10m fata de limitele din sud- est si sud.

Zona edificabilă a construcțiilor principale în **Etapa a II a** variaza de la 7m la 35m. fata de limita de nord, si limita de nord-vest, la distanta de 7- 10m fata de limitele din sud est si sud.

Zona edificabilă a construcțiilor principale în **Etapa a III-a** va fi la distanta de minim 10m fata de lotul nr. 1, la distanta de min. 50m fata de limitele din est , la minim 35m fata de limita de vest si la 7m fata de limita de sud est.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Construcțiile edilitare și anexa se pot amplasa în zona edificabilă și în afara acesteia în toate etapele existent, I, II și III, respectând reglementările specifice fiecărei funcțiuni.

Construcțiile principale și tehnico-sociale se pot amplasa izolat sau cuplat strict în zona edificabilă, în toate etapele de dezvoltare, fără a ține cont de ordinea numerotării.

Spațiile verzi propuse vor totaliza o suprafață de min 20% din suprafața totală și anume 27 675mp. dispuse perimetral lotului nr. 2. și pe lot 1.

Acestea sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi perimetrale. Pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18, alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe spațiu verde amenajat definitiv: 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.*).

Lotul nr. 3, 4 și 5 în suprafață de 2773mp. provin din mutarea drumurilor de exploatare De 388/1/1, De 389/4, De 388/6 în suprafața totală de 4368mp. iar restul suprafeței de teren rezultate în plus de 1595mp. se va compensa financiar de către beneficiar, conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat documentației.

Aceste loturi sunt propuse cu funcțiunea de circulații publice și vor întregi trama stradală majoră a Municipiului Timișoara. Configurația de principiu a fost stabilită prin acordul de principiu din HCL nr. 62 din 18.02.2020 ce s-a obținut având la bază un punct de vedere al Comisiei de Circulație a Municipiului Timișoara nr. DT2019-3344 din 17.10.2019 și definitivată la Comisia de Negociere. Lotul nr. 1 va rămâne în proprietatea Draxlmaier ca zonă de spații verzi și circulații interioare cu posibilitatea de convertire în perspectivă, adaptându-se la o viitoare tramă stradală, respectiv la o potențială arteră de 20m profil transversal.

Loturile nr. 3, 4 și 5 vor întregi B-dul Industriei la profil transversal complet de 30m. propus prin Noul PUG și prin Avizul de Oportunitate nr. 8 din 19.05.2021

Lotul 3 este prevăzut în partea de sud-est ca o fâșie de lățime variabilă de la 4m. la 7,5m. și are suprafața de 1038mp. Lotul nr. 4 este propus în continuarea lotului 3 partea de sud-est și se întinde până la confluența cu întoarcerea de la Mecatim înspre est ca o fâșie de lățime variabilă de la 4m. la 7,5m. și are suprafața de 942mp. Lotul nr. 5 este propus în partea de sud-vest adiacent B-dului Industriei profil existent ca o fâșie variabilă de la 4m la 8,1m lățime și are o suprafață de 793mp. Acest lot va afecta cca. 15 locuri de parcare din parcurile de autoturisme existente, care vor fi desființate.

Astfel s-a reglementat suprafața de 138 373 mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

- Zona industrială, producție, depozitare, logistică și servicii conexe lotul nr. 2
- Zona cai de circulație publică - compusă din circulații auto, pietonale loturile (3, 4 și 5)
- Zona verde amenajată și circulații interioare lot 1
- Zonă verde amenajată interioară lot 2
- Zona circulații interioare autoturisme și circulații tiruri în interior lot 2
- Accesuri existente și accesuri propuse
- Zona echipare edilitară

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

3.6. Retele edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată este echipată cu rețele hidro-edilitare. De-a lungul străzii Calea Stan Vidrighin, există o rețea de apă potabilă, având diametrul de 250 mm.

Platforma industrială Draxlmaier are un bransament de apă din teava de oțel cu DN80 și un contor apă cu DN, cu kit pentru citire la distanță.

De la bransamentul existent se alimentează instalațiile sanitare prin intermediul unei stații de hidrofor amplasate în centrala termică, și se face refacerea rezervei de apă pentru bazinul de incendiu hidranți și rezervorul de incendiu sprinklere.

Conform Breviarului de calcul, se propune redimensionarea bransamentului de apă existent.

Pe Bd. Industriei există o rețea de apă potabilă cu $D=300\text{mm}$.

Beneficiarul are pe amplasament un foraj propriu, având un debit de 1,30 l/s, și care este folosit pentru udare spațiilor verzi, primenirea apei și menținerea volumului în bazinul de incendiu hidranți, care este un bazin deschis. Forajul va rămâne funcțional și nu este interconectat cu rețeaua de apă potabilă.

În procesul tehnologic nu se folosește apă.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

b) Situația propusă.

Se propune redimensionarea bransamentului existent la rețeaua existentă de apă potabilă de pe Calea Stan Vidrighin, și având în vedere dezvoltarea viitoare a platformei Draxlmaier, se propune realizarea unui al doilea bransament de apă pe Bd. Industriei.

Având în vedere că pentru bransamentul de apă existent s-a propus redimensionarea datorită faptului că în ultimii ani s-au făcut modernizări de flux tehnologic și s-a reabilitat din punct de vedere PSI întreaga platformă, un argument în plus privind necesitatea redimensionării este faptul că în etapa I-a de dezvoltare, corpurile de clădiri C5 și C6 se propune să se alimenteze din bransamentul de pe Calea Stan Vidrighin. Conform Breviarului de calcule, proiectantul propune redimensionarea bransamentului existent cu un bransament nou executat din teava PEID cu $D=125$.

În acest scop se va înlocui parțial rețeaua de apă existentă în incintă, păstrându-se rețeaua care alimentează Stația de hidrofor care va alimenta consumatorii din clădirile existente și se va proiecta o rețea ramificată din caminul de apometru către clădirile C5 și C6, respectiv clădirea tehnică în care va fi centrala termică și stația de hidrofor prevăzută cu un rezervor tampon pentru acumularea apei, și se va alimenta rezervorul de sprinklere existent cu $V=650\text{ mc}$, care la cererea asiguratorului și cerințele normelor VdS se va extinde la $V=750\text{ mc}$. În acest

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

moment rezervorul de sprinklere se alimenteaza cu o retea de apa care trece prin halele existente.

Al doilea bransament de apa care se propune se va alimenta din rețeaua de apa existenta pe Bd. Industriei avand DN300. Caminul de apometru se va amplasa la limita de proprietate, in incinta.

De la acest bransament se vor alimenta celor doua rezervoare de sprinklere care conform normelor VdS impuse de asigurator vor avea volumul

$V = 2 \times 750mc$, asigurand o rezerva suplimentara cu 50% mai mare fata de rezerva de apa pentru incendiu necesara, corpul de cladire in care va functiona cantina si cladirilor care se vor executa in etapele II si III pe zona de est a platformei.

3.6.2. Canalizare menajeră

a) Situația existentă.

În prezent platforma Draxlmaier are un racord la rețeaua de canalizare menajeră pe Calea Stan Vidrighin. Racordul existent a fost executat in anul 1999 din tuburi beton cu D=300mm.

Rețelele de canalizare menajera din incinta sunt executate din tuburi beton, iar datorita faptului ca in ultimii ani au aparut modificari de flux si reconfigurari interioare, colectarea apelor uzate de la obiectele sanitare din corpul de cladire construit in anul 2003 nu au putut fi preluate in canalizare menajera din incinta gravitational, si a necesitat construirea unei statii de pompare ape uzate menajere care evacueaza apele uzate printr-o conducta de refulare sub presiune pana la ultimul camin de vizitare menajer, de unde se descarca gravitational pana in caminul de racord.

De-a lungul străzii Calea Stan Vidrighin există o rețea de canalizare ape uzate menajere executata din tub beton cu sectiune ovoidala cu diametrul de 80/120 cm, iar pe Bd. Industriei este un colector din tub beton cu D=1200mm.

Sistemul de canalizare in incinta este in sistem separativ, cu rețele separate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere si separat pentru apele pluviale.

b) Situația propusă.

Pentru etapele de dezvoltare I, II si III din cadrul PUZ-ului supus spre aprobare, se propune pastrarea sistemului de rețele de canalizare din incinta in sistem separativ.

Canalizarea apelor uzate menajere de la corpurile C5 si C6 din etapa I-a de dezvoltare se propune sa se faca in caminul de racord existent pe Calea Stan Vidrighin.

Avand in vedere traseul relativ lung de la cladirile propuse la caminul de racord existent, se propune inlocuirea rețelei de canalizare menajere existente pe partea de Nord a platformei, care este executata din tuburi de beton, cu tuburi de canalizare din PVC KG care se vor monta cu o pante minime, astfel ca sa se poata prelua apele uzate menajere de la corpurile C5 si C6 gravitational, iar statia de pompare uzate menajera existenta sa poata fi desfiintata.

Avand in vedere situatia existenta si cea propusa, si ca urmare a faptului ca se vor face curand lucrari de modernizare la Calea Stan Vidrighin, se solicita redimensionarea si refacerea racordului existent, si inlocuirea cu un racord din tub PVC KG cu D=400mm. Diametrul racordului s-a propus in ipoteza ca racordul va prelua atat apele uzate menajere cat si apele pluviale care au fost in prealabil

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

purificate si stocate in Bazinul de retentie nr. 1, avand un volum util de **410mc** si apoi evacuate controlat, la **45 minute** de la terminarea intemperiei, in caminul de racord, cu ajutorul statiei de pompare ape pluviale automatizare SP1 echipate cu doua pompe (1A+1R), avand fiecare un debit de evacuare de **5 l/s**.

Pentru corpurile de cladiri construite in etapele II si III **se propune refolosirea racordului pluvial existent care evacueaza in colectorul din Bd. Industriei, si acest racord va fi exclusiv pentru ape uzate menajere.**

Avand in vedere lungimea mare a traseului retelei de canalizare menajere din incinta, nu se poate asigura evacuarea apelor uzate menajere gravitational, si s-a prevazut o statie de pompare ape uzate menajere **SPm**. Statia de pompare ape uzate menajere va fi echipata cu doua pompe cu tocat (1A+1R) care vor functiona in regim automat, si care vor evacua apele uzate menajere sub presiune pana in caminul de linistire existent amplasat in apropierea caminului de racord pentru ape uzate menajere. **Cele doua camine, respectiv caminul de linistire si caminul de racord existente se vor transforma exclusiv pentru ape uzate menajere.**

La corpul de cladire C9 in care s-a propus amenajarea unei Cantine in etapa III de dezvoltare, la evacuarea apelor uzate menajere din zona Bucatarie se va monta un separator de grasimi.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

a) Situația existentă.

Apele pluviale din incinta Draxlmaier sunt colectate in retele separate fata de canalizarea menajera, respectiv in sistem separativ.

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor considerate conventional curate, precum si apele pluviale colectate de pe platformele, aleile si parcare din zona Nord sunt evacuate prin retelele de canalizare pluviale la Canalul Subuleasa, prin intermediul celor 3 guri de varsare existente.

Canalul Subuleasa este un canal natural, care preia apele pluviale pe post de bazin de retentie, iar apele pluviale sunt drenate natural in sol. Nu sunt probleme cu drenarea naturala a apelor pluviale din Canalul Subuleasa, sistemul functioneaza din anul 1999.

Pentru evacuarea apelor pluviale din parcare construita in zona Sud in anul 2018 s-a prevazut un racord pluvial la colectorul existent pe Bd. Industriei, executat din tub beton circular cu D=1200 mm.

Colectarea apelor pluviale de pe parcare din zona Sud se face cu ajutorul gurilor de scurgere si retelei de canalizare pluviale. Apele pluviale sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi cu debitul de 65 l/s si evacuate intr-un bazin de retentie cu V util = 10 mc. In bazinul de retentie este montat o statie de pompare, de unde apele sunt evacuate controlat la caminul de racord prin intermediul unui camin de linistire, de unde sunt evacuate in colectorul cu D.1200 mm de pe Bd. Industriei.

b) Situația propusă.

Pentru etapele de dezvoltare I, II si III din cadrul PUZ-ului supus spre aprobare, se propune pastrarea sistemului de retele de canalizare din incinta in sistem separativ.

Apele pluviale de pe acoperisurile halelor noi proiectate sunt considerate conventional curate si se vor colecta în bazine de retenție. Se va studia posibilitatea refolosirii parțiale a apelor pluviale prin recircularea lor din bazinele de retenție catre grupurile sanitare ce se vor amenaja în cadrul halelor propuse a se construi si uda

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

spatiilor verzi din zona. Apele pluviale suplimentare din bazinele de retentie se vor evacua controlat la canalizarea publica cu ajutorul unor statii de pompare ape pluviale montate langa bazinele de retentie.

Apele pluviale de pe platformele și parcarile din incintă vor fi preluate în bazine de retenție după ce în prealabil au fost trecute prin separatoarele de hidrocarburi și vor fi reciclate pentru udarea și întreținerea zonei verzi din incintă, iar surplusul de apa pluviala va fi evacuat la canalizarea publica de pe Bd. Industriei prin cel de al doilea racord la canal propus.

Pe platforma se vor construi 3 Bazine de retentie ape pluviale, amplasate in cele 3 zone conform dezvoltarii pe cele 3 etape propuse. Bazinele de retentie vor avea volumele utile de 410mc, 470 mc si 560 mc.

Din Bazinul de retentie 1 cu $V=410$ mc, apele pluviale vor fi evacuate cu ajutorul unei statii de pompare dupa 45 min de la incetarea intemperiei intr-un camin de linistire, dupa care vor evacuate gravitational in caminul de racord existent pe Calea Stan Vidrighin. Aceasta solutie rezolva etapa I de dezvoltare si asigura evacuarea apelor uzate menajere si pluviale de la constructiile existente si propuse in etapa I de dezvoltare la caminul de racord existent, care evacueaza in colectorul ovoid cu $D=80/120$ cm de pe Calea Stan Vidrighin.

Pentru etapele II si III de dezvoltare se propune folosirea racordului existent pe Bd. Industriei exclusiv pentru evacuarea apelor uzate menajere.

Pentru evacuarea apelor pluviale din etapele II si III de dezvoltare se vor construi inca doua Bazine de retentie ape pluviale, care impreuna cu Bazinul de retentie existent in parcare din zona Sud se vor interconecta printr-un colector executat din tub PVC cu $D=500$ mm racordat la partea inferioara a bazinelor de retentie, functionand ca un Bazin de retentie cu volumul total de acumulare de 1040 mc, si care va fi echipata cu o statie de pompare ape pluviale langa BR2 in care vor fi montate doua pompe (1A+1R) avand fiecare debitul de refulare de 5 l/s.

Din statia de pompare, apele pluviale vor fi evacuate intr-un camin de linistire, de unde vor fi evacuate printr-un camin de racord nou propus pe Bd. Industriei in colectorul existent cu $D=1200$ mm.

Acest nou camin de racord propus va fi strict pentru apele pluviale, si va fi amplasat in amonte de caminul de racord existent, transformat exclusiv pentru evacuarea apelor uzate menajere

Pentru zona de parcare Nord se propune colectarea centralizata a apelor pluviale cu ajutorul gurilor de scurgere si retelei de canalizare pluviale. Apele pluviale colectate de pe suprafata parcarii Nord vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, si apoi evacuate la Bazinul de retentie nr. 1 (vezi plansa ED 01) care va avea $V_{util} = 410$ mc.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperisul cladirilor principale C5 si C6 si a celor cinci corpuri secundare C7, C21, C22, C 20 și C19 care se vor construi in

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

etapa I de dezvoltare, si care sunt considerate ape conventional curate, se va face la **Bazinul de retentie nr. 1 avand V util =410mc.**

Din Bazinul de retentie nr. 1 apele pluviale sunt evacuate controlat cu ajutorul statiei de pompare automatizate in retelele de ape pluviale din incinta, de unde se evacueaza la canalizarea publica de pe Calea Stan Vidrighin prin intermediul caminului de racord.

Statia de pompare ape pluviale **SP1** va fi echipata cu doua pompe (1A+1R) avand fiecare debitul de refulare de **5 l/s**, si vor functiona automat.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperisul cladirilor construite in etapa II de dezvoltare, respectiv C8, C10, C11, C14, C15, C16 si C23 precum si rampa descarcare/incarcare TIR cu parcare afenta TIR-urilor se fac in **Bazinul de retentie nr. 2, care va avea V util = 470mc**, care va fi echipat cu o statie de pompare ape pluviale automatizata, care va asigura descarcarea controlata a apelor pluviale de pe platforma aferente etapelor II si III de dezvoltare in reseaua de canalizare, dupa 45 minunte de la incetarea ploii cu intensitate maxima.

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor sunt considerate conventional curate si se evacueaza direct in bazinul de retentie BR 2, iar apele pluviale colectate de la rampa TIR si zona parcare TIR vor fi trecute prin cate un separator de hidrocarburi, prevazute si cu modul de decantare namol.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperisul cladirilor construite in etapa III de dezvoltare, respectiv C9, C12, C13, C14, C17, C18, C24 si C25 precum si cele doua parcuri din zona est se fac in **Bazinul de retentie nr. 3, care va avea**

V util = 56 0mc, si care va fi legat de Bazinul de retentie nr. 2 printr-un colector racordat la partea inferioara a bazinului, executat din tub PVC cu D.500mm.

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor sunt considerate conventional curate si se evacueaza direct in bazinul de retentie BR3, iar apele pluviale colectate de la cele doua parcuri din zona Est vor fi trecute prin doua separatoare de hidrocarburi, prevazute si cu modul de decantare namol.

Pentru evacuarea apelor pluviale din etapele II si III de dezvoltare, cele doua Bazine de retentie nou propuse, respectiv BR2 si BR3 si Bazinul de retentie existent in zona parcarii Sud avand V util=10mc se vor interconecta printr-un colector executat din tub PVC cu D=500mm, respectiv tub PVC cu D.315mm racordate la partea inferioara a bazinelor de retentie, functionand ca un Bazin de retentie cu volumul total de acumulare de 1040 mc, si care va fi echipata cu o statie de pompare ape pluviale langa BR2 in care vor fi montate doua pompe (1A+1R) avand fiecare debitul de refulare de 5 l/s.

Din statia de pompare, apele pluviale vor fi evacuate intr-un camin de linistire, de unde vor fi evacuate printr-un camin de racord nou propus pe Bd. Industriei in colectorul existent cu D=1200 mm.

Acest nou camin de racord propus va fi strict pentru apele pluviale, si va fi amplasat in amonte de caminul de racord existent, transformat exclusiv pentru evacuarea apelor uzate menajere

Se va studia posibilitatea refolosirii partiale a apelor pluviale colectate in bazinele de retentie pentru udarea spatiilor verzi din incinta si pentru recircularea lor catre grupurile sanitare ce se vor amenaja în cadrul halelor propuse a se construi in cele trei etape de dezvoltare.

In concluzie, colectarea apelor pluviale se face functie de natura apelor pluviale, respectiv conventional curate si impurificate din zona platformelor, parcarilor si rampa descarcare/incarcare.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Apele impurificate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, de unde vor fi evacuate in bazinele de retentie, in care descarca si apele pluviale conventional curate.

In cadrul etapei I de dezvoltare, apele pluviale sunt colectate in BR1, si cu ajutorul SP1 sunt evacuate controlat in caminul de racord existent pe Calea Stand Vidrighin, care impreuna cu apele uzate menajere preluate de la cladirile existente si cele propuse in etapa I de dezvoltare vor fi evacuate la colectorul ovoid cu D=80/120 cm.

Pentru etapa II si III de dezvoltare se propune un racord nou exclusiv pentru ape pluviale, in care sunt evacuate controlat prin statia de pompare SP2 apele pluviale din cele 3 bazine de retentie avand volumul total de cumulare de 1040 mc.

Cu ajutorul statiilor de pompare prevazute in bazinele de retentie, apele pluviale se vor evacua controlat, cu descarcare dupa 45 minute de la incetarea intemperiiilor in rețeaua de canalizare pluviale din incinta, care va descaca in caminul de racord propus pe Bd. Industriei.

In Breviarul de calcule sunt prezentate calcule pentru dimensionarea bazinelor de retentie si debitul de calcul pentru apele pluviale.

Evacuarea apelor pluviale si menajere in canalizarea publica se va face conform conditiilor impuse in Avizul de asigurare utilitati emis de AQUATIM.

Se va propune prin PUZ redimensionarea bransamentului la rețeaua existentă de apă potabilă de pe Calea Stan Vidrighin, și având în vedere dezvoltarea și proiectarea Bulevardului Industriei se va propune realizarea unui al doilea bransament la apa potabilă de pe acest bulevard care se va proiecta și dezvolta în următoarele etape ca o necesitate de a închide inelul IV al municipiului.

Date estimative (partiale) privind numarul de angajati in etapele viitoare:

		Etapa I-a	Etapa II-a	Etapa III-a
		Productie Electronice	Asamblare piese electrice	Turnare prin injectie, stantare
Nr. angajati	Direct	98	50	52
	Indirect	62	55	60
	M 45% D+I	72	47	50
	F 55% D+I	88	58	62
Nr. angajati	Zona Birou	200	va fi completat	va fi completat
	M 55%	110	va fi completat	va fi completat
	F 45%	90	va fi completat	va fi completat
Total	577	360	105	112

Notă: Angajații din producție vor lucra in 3

schimburi / zi, 5 zile / săptămână

Personalul TESA si de la Intretinere vor lucra intr-un singur schimb

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

a) Situația existentă

Alimentarea cu energie electrică

La ora actuală pe amplasament se află un punct de racordare/separație și măsură de 20 kV amplasat la limita de proprietate în partea de N-V . De acolo prin

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

intermediul cablurilor electrice de medie tensiune se alimentează două posturi de transformare fiecare de 1250 kVA amplasat în clădirea stației de pompare și a rezervorului de spinklere, nou construit în perioada 2018-2019. Tot de acolo de alimentează și postul de transformare existent de 1000 kV amplasat în hala 1 în partea de sud-vest. În cursul acestui an din cauza schimbării procesului de producție și a măritii consumului de curent se va mai monta încă un post de transformare de 1250 kV amplasat între hala 1 și 2 existente.

Locația este alimentată la ora actuală din două surse separate de medie tensiune. Cele 2 cabluri de alimentare de 20 kV ale furnizorului de curent sunt preluate pe amplasament prin punctul de separație amplasat în imediata apropiere a intrării principale. Punct de separație și racord enel amplasat într-o anvelopă de beton armat. În acest punct de preluare se află și blocul de măsură pe medie tensiune.

Din punctul de racordare/separație, prin 2 cabluri de medie tensiune de 20 kV se alimentează tabloul de medie tensiune din clădirea 4.1. Tabloul principal de medie tensiune din clădirea stației de pompare incendiu este tabloul principal. De aici se distribuie pe amplasament în diferite puncte. La ora actuală la postul de transformare de 1000kVA (cu răcire pe ulei) atașat halei 1 – post de transformare de tip container și la cele 2 posturi de transformare de 1250 kVA – transformatoare uscate, amplasate în aceeași clădire în încăperi separate. În situația actuală locația este alimentată prin aceste 3 transformatoare.

În curs de autorizare se mai află încă un post de transformare de tip anvelopă având capacitatea transformatorului de 1000 kVa – transformator de tip uscat, care se va poziționa între cele 2 hale de producție existentă și care va asigura consumul de energie la schimbarea de flux tehnologic ce se prevede la ora actuală în hala 1.

b) Situația propusă

La finalul întregii investiții etapizate în 3 etape de dezvoltare se apreciază că întreg consumul de curent va ajunge la maxim 10 MW.

În acest scop, clădirea tehnică ce adăpostește la acest moment posturile de transformare existente se va extinde, astfel încât să se poată adăposti transformatoarele suplimentare de curent astfel încât să poată acoperii întregul consum de curent.

Datorită schimbărilor de producție, este necesar să se furnizeze energie electrică suplimentară atât în clădirea existentă, cât și pentru noua clădire.

În curs de autorizare la ora actuală se află amplasarea și racordarea unui transformator suplimentar de 2,5MVA care este instalat într-o stație de beton între Halele 1 și 2 și în noua zonă de construcție (faza de construcție 1) cu două transformatoare suplimentare de 1250kVA.

Toate transformatoarele sunt proiectate ca transformatoare uscate cu rășină, numai transformatorul vechi din 1999 în stația de containere de la clădirea 1 este un transformator de ulei.

În expansiunea finală, se preconizează un consum maxim de energie de aproximativ 5 până la 10 MW

Sediul companiei este dotat cu iluminat exterior pentru străzi, alei și parcuri. Corpurile de iluminat sunt parțial montate pe stâlpi de lumină și parțial pe fațadele clădirii.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

3.6.5. Alimentarea cu gaz

La ora actuală la limita de nord a proprietății se află amplasată o stație de reglare gaze.

De la această stație de reglare gaze sunt alimentate cele 2 cazane care asigură încălzirea halelor de producție și prepararea apei calde menajere.

În viitor de la această stație de reglare gaze se vor alimenta și centralele termice de la viitoare hale de producție.

Pe etape acestea se vor prevedea cu încă două centrale termice noi.

3.6.6. Gospodăria de ulei

La ora actuală pentru acest amplasament s-a autorizat amenajarea unei gospodării de ulei. Ulei ce se va folosi în procesul de producție la schimbarea procesului de producție din cadrul halei 1. Gospodăria de ulei este compusă dintr-un rezervor de 30 mc cu posibilitatea de dublare a capacității. (2 rezervoare de 30 mc). Rezervoarele se vor monta supraterran, într-o cuvă de beton armat, amplasată astfel încât să respecte distanțele de siguranță impuse de normele de mediu și de protecție la foc.

3.6.7. Gospodăria de gaze inerte

La ora actuală pentru acest amplasament există autorizație de construire pentru amenajarea unei gospodării de GAZE INERTE ȘI ANUME AZOT (NITROGEN). Gaz ce se va folosi în procesul de producție la producția de plăcuțe electronice de circuit. Gospodăria de gaze inerte fiind compusă dintr-un rezervor de gaze sub presiune având capacitatea de 30 mc la 18 bari cu posibilitatea de triplare a consumului în viitoare etape de dezvoltare prin amplasarea a două rezervoare suplimentare.

Amplasarea lor se va face pe fundații independente la distanță față de clădiri, respectând normele de siguranță PSI și ISCIR.

3.6.8. Gospodăria de deșeuri reciclabile

La ora actuală este s-a autorizat amenajarea gospodăriei de deșeuri reciclabile, în locul în care funcționează la ora actuală. Ea este compusă din containere metalice pe diversele tipuri de producție, containere închise în țarcuri și prevăzute cu copertină împotriva intemperiei. Amplasamentul la ora actuală este lângă drumul de exploatare ce face legătura cu B-dul Industriei. După mutarea drumurilor de exploatare, în prima etapă de dezvoltare se va reloca un nou amplasament, în aceeași zonă, dar către limita nouă de proprietate.

3.7. Protecția mediului

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT
Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.
- EVIDENTA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE
Nu e cazul.
- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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 industrială, logistica, depozitare si servicii conexe și reglementare drumuri se vor crea noi locuri de muncă, factor benefic la nivelul întregului oras și se va reglementa situația străzilor din zona afectată.

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

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință curți construcții și teren arabil in intravilan.

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.

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, fiindcă se vor lua toate măsurile ca activitatea de producție să nu afecteze sănătatea oamenilor.

Terenurile aflandu-se la distanta de zona de locuit a Municipiului Timisoara si anume la distanta de peste 140m față de zona de locuinte colective aflata la sud de Piața Domășnean.

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 PVC se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale de la halele existente sunt vor fi evacuate în emisar Hcn Municipiul Timișoara 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. Instalațiile de exhaustare locale cu care vor fi dotate anumite locuri de muncă sau

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

subzone din procesele de producție, care necesită exhaustare vor fi dotate cu instalații de filtrare a aerului performante.

De asemenea clădirile vor fi prevăzute cu panouri fotovoltaice pentru asigurarea unei surse suplimentare verzi de energie electrică și pentru îmbunătățirea climatului general al aerului.

Tot pe lotul 2 se pot prevedea stații de incarcare mașini electrice și stație de transport în comun.

O parte din parcarile propuse în etapa a III-a se vor umbri cu panouri fotovoltaice. Acestea în afara umbririi acestora vor produce energie verde pentru întreg ansamblul. Energia produsă se va stoca în baterii și va fi folosit la iluminatul pe timp de noapte, cu corpuri de iluminat cu led al incintei. Dacă energia acumulată va fi destul de mare aceasta se va introduce în sistemul național de distribuție în condițiile legislației în vigoare.

Pentru restul de parcări s-a gândit prevederea unor fâșii de zonă verde în care se vor planta arbori, astfel ca la fiecare 6 locuri de parcare să corespundă câte un arbore.

În vederea diminuării efectului creșterii temperaturilor la nivelul teraselor necirculabile, sau gândit de asemenea două soluții distincte.

Prima este prevederea de panouri fotovoltaice pe terasele necirculabile de la corpul 8 și corpul 14. Panourile fotovoltaice având rolul de a capta energia solară și a o transforma în energie verde. Invertorul introducând curentul astfel obținut în circuitul de energie electrică de pe amplasament. Această energie produsă va fi folosită la iluminatul incintei și al zonelor de producție, iar dacă cantitatea de energie depășește nevoile întreprinderii aceasta va fi introdusă în sistemul național de distribuție în condițiile legislației în vigoare. Suprafața acoperită cu panouri fotovoltaice fiind de 3750 mp la corpul 8 și de 1378 mp la corpul de clădire 14.

Pentru celelalte corpuri de clădire ce se vor construi, învelitori de tip PVC în culoare alb murdar/gri deschis/argintiu, culori ce vor respinge razele ultraviolete și astfel se va evita supraîncălzirea acestor zone.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

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

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și 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 și 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 și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații 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.

Pentru producerea apei calde menajere ce va fi folosită la spălătoare se vor prevedea local pe terasele necirculabile panouri solare.

La instalația de încălzire și răcire centralele de ventilație vor fi dotate cu recuperatoare de căldură/frig cu o eficiență ridicată.

La camera compresoarelor se va prevedea recuperarea aerului cald generat de funcționarea compresoarelor cu scopul de al reintroduce în circuitul de încălzire al halelor.

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 și în parte se va recupera pentru a fi folosită la spălarea vaselor closet, se va calcula pentru fiecare zonă în parte cât de eficient este acest sistem.

Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și 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 și acvatice

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

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

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

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și 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.

În zona verde atât în partea de nord cât și în partea de sud a amplasamentului se vor amenaja în limita a 10% din totalul de spații verzi parcuri/scuaruri pentru angajații, unde aceștia se vor putea relaxa în pauzele de la locul de muncă. Aceste parcuri se vor amenaja cu arbori, ochiuri de apă, alei și bănci.

Gospodărirea deșeurilor

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deseuri care ar necesita o gospodărire specială. Deșeurile de producție vor fi toate recuperate și reciclate.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și 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 publică

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Terenul studiat prin PUZ conține 7 CF- uri din care 4 CF-uri sunt în proprietatea beneficiarului prezentei documentații SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL astfel:

CF nr. 449598, nr. cadastral/topografic 449598 în proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA PITESTI SRL, suprafață totală de 68703mp. cu servitute asupra terenului de 26mp în favoarea E-Distribuție Banat SA teren arabil 3380mp, curți construcții 60323mp. și neproductiv 5000mp.

CF nr. 449460, nr. cadastral/topografic 449460 în proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafață totală de 1056mp.,

CF nr. 446104, nr. cadastral/topografic 446104 în proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafață totală de 58 443 mp., teren arabil intravilan.

CF nr. 406402, nr. cadastral/topografic 406402 în proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafață totală de 5803 mp., curți construcții intravilan.

Și 3 terenuri sunt în proprietatea Municipiului Timișoara în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

CF nr. 447115, nr. cadastral/topografic 447115 în proprietatea privată a Municipiului Timișoara în administrarea Consiliului Local Timișoara în suprafață de 1705 mp, teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit cu gard de plasă De 389/4

CF nr. 447131, nr. cadastral/topografic 447131 în proprietatea privată a Municipiului Timișoara în administrarea Consiliului Local Timișoara în suprafață de 1994 mp. teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit De 388/1/1

CF nr. 447252, nr. cadastral/topografic 447252 în proprietatea privată a Municipiului Timișoara în suprafață de 669 mp. teren împrejmuit drum parțial împrejmuit cu gard de plasă De 388/6.

Suprafața terenurilor din proprietatea beneficiarului este de 134 005mp, iar suprafața terenurilor din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara este de 4368mp.

Suprafața totală a terenurilor ce se reglementează prin prezenta documentație PUZ este de 138 373mp.

3.8.2.Circulația terenurilor

Terenurile aflate în domeniul public al Municipiului Timișoara respectiv De 388/6 din CF nr. 447252, De 389/4 din CF 447115 și De 388/1/1 din CF 447131 au fost trecute în domeniul privat al Municipiului Timișoara, pentru a putea fi mutate prin Hotărârea de Consiliu Local numărul 259 din 13.07.2021.

Pentru mutarea drumurilor de exploatare, soluția propusă și acceptată de Primărie, este schimbul de terenuri.

Pașii necesari realizării operațiunii complexe de schimb sunt următorii (anexa la Planul de Acțiune privind implementarea investiției semnat de ambele părți implicate):

Terenul Beneficiarului, CF 449598, cu o suprafață de 68703 mp se va dezmembra în două loturi lot 2a cu o suprafață de 67987 mp și lot 5a cu o suprafață de 716

Terenul Beneficiarului, CF 446104, cu o suprafață de 58443 mp se va dezmembra în patru loturi lot 1a cu o suprafață de 2494mp, lot 2c cu o suprafață de 53969 mp, lot 3 cu o suprafață de 1038 mp și lot 4 cu o suprafață de 942 mp.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Terenul Primariei, CF 447115, cu o suprafata de 1705 mp se va dezmembra in doua loturi lot 2b cu o suprafata de 1628 mp si lot 5b cu o suprafata de 77 mp. Schimbul de terenuri se va efectua intre loturile beneficiarului rezultate in urma dezmembrarilor cu o suprafata de 2696 mp (lot 5a cu o suprafata de 716, lot 3 cu o suprafata de 1038, lot 4 cu o suprafata de 942 mp) si terenurile Primariei (existente CF 447131 cu o suprafata de 1994 si CF 447252 cu o suprafata de 669 si partial rezultate din dezmembrare lot 2b cu o suprafata de 1628 mp), cu o suprafata de 4291 mp.

Pentru diferenta, o suprafata de 1595 de mp, Beneficiarul va plati o sulta, la valoarea evaluata si negociata cu Primaria.

Aceste operatiuni vor fi urmate de alipirea loturilor existente, astfel incat, dupa operatiunile de dezmembrari, alipiri si dezmembrari, Beneficiarul va detine 2 loturi cu suprafete de 133063 mp. (Lotul nr. 2), cu functiunea curti constructii, respectiv 2537 mp (Lotul nr. 1) - cu functiunea Curti constructii pentru zona verde si circulatii interioare, iar Primaria va detine 3 loturi cu functiune de drum si suprafete de 1038mp (Lotul nr. 3), 942 mp (Lotul nr. 4) si 793 mp(Lotul nr. 5).

4. Concluzii, măsuri in continuare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020 intravilan curti constructii, arabil si neproductiv, Municipiul Timisoara, Calea Stan Vidrighin, nr.9A, județ Timis, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, CF nr. 446104, nr. cadastral 446104, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, CF nr. 449460, nr. cadastral 449460, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, CF nr. 447252, nr.cadastral 447252, CF nr. 447115, nr. cadastral 447115 s-a efectuat in concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea in documentațiile superioare de urbanism aprobate pe Municipiul Timișoara, in PUG Municipiul Timișoara, cel prelungit prin HCL 619/2018, corelarea cu PUZ- urile din zonă aprobate și
- asigurarea amplasamentelor, construcțiilor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema de proiectare stabilită de beneficiar prin intermediul proiectantului german și anume Delta ImmoTec Gmth

Planul Urbanistic Zonal P.U.Z.– EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020 intravilan curti constructii, arabil si neproductiv, Municipiul Timisoara, Calea Stan Vidrighin, nr.9A, județ Timis, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, CF nr. 446104, nr. cadastral 446104, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, CF nr. 449460, nr. cadastral 449460, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, CF nr. 447252, nr.cadastral 447252, CF nr. 447115, nr. cadastral 447115 se va integra in documentațiile superioare de urbanism aprobate și se dorește a avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Municipiul Timișoara.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

5. Anexe

Nr. crt.	DENUMIREA DOCUMENTULUI	Seria, codul, numărul de înregistrare etc.	Numărul de file	Formatul
	Avize			
1.	Cerere tip		1	A4
2.	Împuternicire		1	A4
3.	CI Împuternicit		1	A4
4.	Taxa RUR	2976/16.02.2021	1	A4
5.	CUI	4462630	1	A4
6.	CF-uri	CF449598; CF449460; CF446104; CF406402; CF447252; CF447131; CF447115;	11	A4
7.	CU	CU 427/03.03.2021	3	A4
8.	HCL	HCL.62/18.02.2020	3	A4
9.	Aviz oportunitate	Nr.8/19.05.2021	2	A4
10.	Aviz începere lucrare OCPI	Nr.1393/2021	3	A4+A0
11.	Aviz ANIF	Nr.1155/15.04.2021 și	1	A4
12.	Aviz Direcția tehnică PMT GDP PRU serviciul DPPCAA	RE2021-959/23.07.2021	1	A4
13.	Aviz tehnic AQUATIM	Nr.58569/DT-ST/15.07.2021	1	A4
14.	Aviz de gospodărire a apelor	NR.ABAB 272 din 17.09.2021	5	A4
15.	Aviz DSP	Nr.19007/631/M/02,08,2021	1	A4
16.	Aviz MDLPA	Nr.98126/18.08.2021	1	A4
17.	Aviz MAPN	Nr.DT 7215 din 29.07.2021	1	A4
18.	Aviz de amplasare în parcela ISU Banat	Nr.160/21/SU-TM din 02,08,2021	1	A4
19.	Aviz MAI SU IGSU	Nr.4645384/14.07.2021	1	A4
20.	Aviz pentru rețele existente – Aviz unic	Nr.650 /20.08.2021	21	A4
21.	Aviz principiu mediu urban și gestiune deșeuri	Nr.651/14.07.2021	2	A4
22.	Aviz mediu	Nr.5 din 14.10.2021	11	A4
23.	Aviz comisia de circulație	DT2021-002059/30.09.2021, CDE2 022-000089/20.01.2022	2 2	A4 A1
24.	Aviz MAI IGPR IPJT Serviciul rutier	Nr.456270 / 22.10.2021	2	A4
25.	Aviz Ministerul Culturii	2935-370/01.02.2022	2	A4

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

	Piese scrise și desenate PUZ			
26.	Memoriu PUZ + RLU		59	A4
27.	Plan de încadare în zonă – BDU Sc 1:5000	Sc 1:5000	1	A4
28.	Plan de situație – BDU Sc 1:2000	Sc 1:2000	1	A3
29.	U01 – Plan de încadrare în PUG	Sc 1: 1000	1	A1
30.	U02 – Situația existentă	Sc 1: 1000	1	A1
31.	U03 –Reglementări urbanistice	Sc 1: 1000	1	A1
32.	U04- Reglementări edilitare existente	Sc 1: 1000	1	A1
33.	U05– Proprietatea asupra terenurilor	Sc:1:1000		A1
34.	U07- Studiu Cvartal	Sc 1: 2000		A1
35.	U08-Proprietatea asupra terenurilor	Sc:1:1000		A1
36.	U09- Reglementări urbanistice intermediare	Sc:1:1000		A1
37.	U10-Reglementări edilitare propuse	Sc:1:1000		A1
38.	U11- Proprietatea asupra terenurilor – intermediar	Sc:1:1000		A1
39.	U12 – Propunere de mobilare intermediare	Sc:1:1000		A1
40.	U13 – Simulare Volumetrică	%		A1
41.	U 13a. –Etapizare schimb terenuri pana la obtinere proprietate finala a terenurilor U05	Sc:1:5000		A1
42.	LR 01 -Plan de relaționare cu căile de circulație majore	Sc:1:5000		A1

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnița 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

43.	LR 02 – Lucrări rutiere – plan de situație	Sc:1:1000		A1
	Anexe			
44.	Studiu de trafic		58+9	A4+A3
45.	Studiu de trafic - Anexe		120	A4
46.	Studiu geo		90	A4
47.	Plan de acțiune privind implementarea investiției si Anexe si Proces verbal de receptie	6.12.2021 Nr. 6/25.11.2021	2+ 4planse + 2	A4 A3 A4

Intocmit
urb. Carmen Falniță

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**P.U.Z.– EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE DEPOZITARE
SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM
ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020, intravilan curti
constructii,arabil si neproductiv,Municipiul Timisoara,Calea Stan
Vidrighin,nr.9A,județ Timis, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, CF nr.
446104, nr. cadastral 446104, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, CF nr.
449460, nr. cadastral 449460, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, CF nr.
447252, nr.cadastral 447252, CF nr. 447115, nr. cadastral 447115**

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 **138 373** 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. - EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020 intravilan curti constructii,arabil si neproductiv, Municipiul Timisoara,Calea Stan Vidrighin,nr.9A, județ Timis, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, CF nr. 446104, nr. cadastral 446104, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, CF nr. 449460, nr. cadastral 449460, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, CF nr. 447252, nr.cadastral 447252, CF nr. 447115, nr. cadastral 447115.

2.Baza legală a elaborării

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 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);

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- * 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 P.U.Z. - EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN 18.02.2020 intravilan curti constructii, arabil si neproductiv, Municipiul Timisoara, Calea Stan Vidrighin, nr.9A, județ Timis, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598, CF nr. 446104, nr. cadastral 446104, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, CF nr. 449460, nr. cadastral 449460, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131, CF nr. 447252, nr.cadastral 447252, CF nr. 447115, nr. cadastral 447115 se va integra in documetațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara, recomandabil de 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 intervenție urbanistica, ce privesc:

Diminuarea până 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 comunicație 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.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

De asemenea clădirile principale, tehnico-sociale vor fi prevăzute cu panouri fotovoltaice pentru asigurarea unei surse suplimentare verzi de energie electrică și pentru îmbunătățirea climatului general al aerului.

Tot pe lotul 2 se prevede o stație de încărcare mașini electrice și o stație de transport în comun.

O parte din parcarile propuse în etapa a III-a se vor umbri cu panouri fotovoltaice. Acestea în afara umbririi acestora vor produce energie verde pentru întreg ansamblul. Energia produsă se va stoca în baterii și va fi folosit la iluminatul pe timp de noapte, cu corpuri de iluminat cu led al incintei. Dacă energia acumulată va fi destul de mare aceasta se va introduce în sistemul național de distribuție în condițiile legislației în vigoare.

Pentru restul de parcări s-a gândit reducerea radiațiilor solare prin prevederea unor fâșii de spații verzi în interiorul acestora, în care se vor planta arbori, astfel ca la fiecare 6 locuri de parcare să corespundă câte un arbore.

În vederea diminuării efectului creșterii temperaturilor la nivelul teraselor necirculabile, sau gândit de asemenea două soluții distincte.

Prima este prevederea de panouri fotovoltaice pe terasele necirculabile de la corpul 8 și corpul 14. Panourile fotovoltaice având rolul de a capta energia solară și a o transforma în energie verde. Invertorul introducând curentul astfel obținut în circuitul de energie electrică de pe amplasament. Această energie produsă va fi folosită la iluminatul incintei și al zonelor de producție, iar dacă cantitatea de energie depășește nevoile întreprinderii aceasta va fi introdusă în sistemul național de distribuție în condițiile legislației în vigoare. Suprafața acoperită cu panouri fotovoltaice fiind de cca. 3750 mp la corpul 8 și de cca. 1378 mp la corpul de clădire 14.

A doua este aceea de a folosi pentru celelalte corpuri de clădire ce se vor construi, învelitori de tip PVC în culoare alb murdar/gri deschis/argintiu, culori ce vor respinge razele ultraviolete și astfel se va evita supraîncălzirea acestor zone.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

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

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și 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 și 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 și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații 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.

Pentru producerea apei calde menajere ce va fi folosită la spălătoare se vor prevedea local pe terasele necirculabile panouri solare.

La instalația de încălzire și răcire centralele de ventilație vor fi dotate cu recuperatoare de căldură/frig cu o eficiență ridicată.

La camera compresoarelor se va prevedea recuperarea aerului cald generat de funcționarea compresoarelor cu scopul de al reintroduce în circuitul de încălzire al halelor.

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 și în parte se va recupera pentru a fi folosită la spălarea vaselor closet, se va calcula pentru fiecare zonă în parte cât de eficient este acest sistem.

Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și 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 și acvatice

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

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

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

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

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

În zona verde atât în partea de nord cât și în partea de sud a amplasamentului se vor amenaja în limita a 10% din totalul de spații verzi parcuri/scururi pentru angajații, unde aceștia se vor putea relaxa în pauzele de la locul de muncă. Aceste parcuri se vor amenaja cu arbori, ochiuri de apă, alei și bănci.

Gospodărirea deșeurilor

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deseuri care ar necesita o gospodărire specială. Deșeurile de producție vor fi toate recuperate și reciclate.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și 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

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:

Adâncimea de fundare și tipul de fundare, în cazul realizării de noi construcții, poate varia în funcție de tipul de structură ales. Adâncimile de fundare ar putea începe cu adâncimea de 2,50 m față de CTN, pe straturile de nisip prăfos, nisip mijlociu, împanate cu piatră sparta sau refuz de ciur pe o adâncime de minim 0,30 m, iar tipul de fundare ar putea fi fundare directă sau fundare indirectă (piloți din beton armat, coloane de balast, incluziuni rigide, etc.).

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip de functiune.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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 patru accesuri pe lotul nr. 2. Trei accesuri sunt existente: unul principal (1) din Calea Stan Vidrighin și două (2 și 3) din B-dul Industriei. Accesul nr. 4 se va realiza din profilul extins la 30m profil transversal propus, dupa realizarea Inelului IV. Un acces auto și pietonal se poate face in perspectiva dacă prin strategia viitoare a Municipiului Timișoara se va dori o stradă de 20m la nord nr. 5.

Pentru etapa intermediară aceea în care inelul IV va rămâne la profilul existent nu se va folosi accesul numărul 4 ci doar accesurile existente 1,2 și 3 astfel că nu este necesar acordul proprietarului terenului identificat prin nr. cadastral 446225.

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.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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 și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

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

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

Parcelarea

Conform lotizarilor propuse prin prezenta documentație prin operațiuni de schimb de terenuri, realizate prin dezmembrări și alipiri succesive se vor realiza 5 loturi astfel două loturi lot 1 pentru spații verzi și circulații interioare, lot 2 pentru zona de activități industriale, depozitare, logistică, producție și servicii conexe și loturile 3, 4 și 5 pentru circulații publice.

Parcela destinată industriei este numerotată ca lot nr. 2 și are suprafața de 133 063mp. și împreună cu lot 1 cu destinația verde și circulații interioare în suprafața de 2537mp. vor fi amenajate și construite de beneficiar.

Parcela cu nr. 2 are formă neregulată cuprinde limitele actuale ale PUZ- ului pe partea de nord-vest, și pe latura de vest și parțial pe latura de sud și pe latura de est.

Loturile 3,4 și 5 în suprafață de 1038mp., 942mp. și 793mp. au forma neregulată și vor întregi trama stradală majoră respectiv Inel IV.

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

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

Se va trata ca spațiu verde, o suprafață de cel puțin 20% din suprafața totală a terenului. Suprafața de spațiu verde se va amplasa pe lotul nr 2 și lot 1.

În zona cu caracter industrial se recomandă împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; dublate de vegetație. Împrejurimile se vor realiza conform cu împrejurimile din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

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

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE U03 din P.U.Z.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Unitățile funcționale delimitate prin PUZ sunt două:

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Ipds- activități de industrie, producție, depozitare, logistică, edilitare și servicii conexe;

Cc - circulații publice

Capitolul 4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNIȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

UTR- Ipds Zonă industrie, producție, depozitare, logistica și servicii conexe

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de industrie urmată de cea de producție, logistică, depozitare, edilitare și servicii conexe

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei Ipds:

Lotul 2

Art. 2. Utilizari permise

- servicii de tip industrial și cvasiindustrial
- se vor construi orice tipuri de hale sau construcții cu funcțiunea de industrie, producție, logistica, depozitare, (ex. producție baterii, cabluri, asamblări, manipulări, depozități, încărcări descărcări, service auto,)
- sedii puncte de lucru pentru întreprinderi mici și mijlocii, microîntreprinderi ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale
- servicii conexe sociale, tehnice și administrative (birouri, spații administrative, cantina, spații sociale, de cercetare, scolarizare și formare profesională, pregătire, internat, expoziții etc)
- incubatoare de afaceri pentru domeniile de tip industrial sau cvasiindustrial
- poli tehnologici de cercetare și dezvoltare etc.
- alte servicii de tip activități economice de tip terțiar:
 - comerciale
 - servicii financiar-bancare
 - cazare turistică
 - servicii profesionale, manufacturiere
 - cercetare științifică
 - culturale
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- stații de încărcare și descărcare mașini electrice
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare/ gospodărie comunală
- construcții sau instalații publicitare
- construcții pentru eficientizare energetică
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție,
- unități complementare destinate comerțului și serviciilor
- stații de comercializare carburanți
- stații reparare și întreținere autovehicule
- accese pietonale și carosabile
- activități conexe producției și schimburilor de experiență

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Lot 1

Art. 2. Utilizari permise

- amenajari de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție,
- căi de comunicație și dotări aferente
- construcții și amenajări pentru rețelele tehnico-edilitare/ gospodărie comunală
- accese pietonale și carosabile
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- garaje în clădiri dedicate cu condiția să nu fie la frontul dinspre spațiul public, accesul în acestea să nu perturbe traficul

Lotul 2

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- dezmembrarea ulterioară este permisă 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.
- locuințe de serviciu pentru deservirea activităților permise

Lot 1

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- operațiuni de schimb, dezmembrare, vânzare, expropriere, concesiune, închiriere se vor putea face în cazul în care strategiile de dezvoltare urbanistică, planurile urbanistice, studiile de fezabilitate aprobate o impun

Lotul 2

Art. 4. Utilizari interzise

- construcții de locuințe altele decât cele prevăzute la art 3.
- ferme animale
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție a mediului

Lot 1

Art. 4. Utilizari interzise

- construcții de locuințe altele decât cele prevăzute la art 3.
- ferme animale
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție a mediului

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Parcela numerotată lot nr. 2 are suprafața de 133 063mp.. Are formă neregulată cuprinde și limitele actuale ale PUZ- ului pe partea de nord-vest și pe latura de vest și parțial pe latura de sud și pe latura de est.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Lot nr. 1 are suprafața de 2537mp. formă dreptunghiulară cu lățimea de 10m., și este amplasat în partea de nord, pe limita de nord cu parcela vecină de la nord, identificată prin nr. cadastral 446225.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile principale și tehnico-sociale se pot amplasa strict în zona edificabilă stabilită pe planșa de reglementări urbanistice U03, numai pe lot 2, în toate etapele de dezvoltare, fără a ține cont de ordinea numerotării etapelor.

Construcțiile principale, tehnico-sociale, edilitare sau anexă se vor amplasa izolat și cuplat, respectând distanțele minime de siguranță la foc. Nu există un număr maxim de corpuri de clădire. Se pot construi clădiri astfel încât să se încadreze în POT-ul maxim.

Construcțiile principale și tehnico sociale de pe lotul nr. 2 se vor amplasa în zona edificabilă stabilită în planșa de reglementări urbanistice U03, în toate cele 4 etape, (inclusiv etapa existent). Aceste etape se pot intercala în funcție de necesitățile de dezvoltare ulterioară ale ansamblului generate de contextul economic general la nivel mondial.

Construcțiile edilitare și anexă se pot amplasa în zona edificabilă dar și în afara ei, în zona de circulații și spații verzi, în toate etapele de dezvoltare existent, I, II și III.

Distanța între corpurile principale situate pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,00 metri, dacă se amplasează izolat. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire sau ferestre. Clădirile principale se pot amplasa și cuplat.

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

Amplasare oricărei clădiri principale și tehnico-secundare se va face doar în zona edificabilă iar construcțiile edilitare se pot amplasa și în zona verde și de circulații interioare cu condiția respectării procentului de min 20% de spațiu verde propus și fără a perturba/întrerupe circulațiile interioare.

Zona edificabilă a construcțiilor principale și tehnico-sociale ce include construcțiile existente va fi de la min 7m. fata de limita de nord, la minim 30m. fata de lot 4, la min 9 m. fata de Calea Stan Vidrighin.

Construcțiile principale existente C1 și C2 din CF ul 449598 se vor păstra până la realizarea etapelor I-III și până la construirea corpurilor 4-10 când se vor demola și reconstrui în zona edificabilă.

Construcția existentă C3 din CF ul 449598 se va păstra și extinde.

Construcția C4 – punctul de racord enel în curs de intabulare se va păstra și extinde.

Zona edificabilă a construcțiilor principale în **Etapa I** variază de la min 7- 10m. fata de limita de nord, la distanța de min 10m fata de limitele din sud- est și sud.

Construcțiile din etapa I sunt în curs de autorizare și sunt două corpuri principale C5 și C6 și un corp secundar tehnic denumite C21 și edilitare C7, C19, C20 și C22.

Aceste corpuri principale se propun ca extindere față de hala existentă C2, pe latura estică, la o distanță de la minim 8m. față de hala C2.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Pe fatada de sud a C5 se propune și extinderea unui corp edilitar C7 ca extindere la C3 existent.

C21 este anexa la C6 lipit pe latura de Vest.

C19 este situat la sud de C1 (corp existent)

C20 este situata la sud de C2 si C22 este situat la nord de C5.

Zona edificabila a constructiilor principale in Etapa a II a variaza de la 7m la 35m. fata de limita de nord, si limita de nord-vest, la distanta de 7- 10m fata de limitele din sud est si sud.

Etapa a doua va continua cu corpurile principale C8, C10, C12, C14 și corpurile tehnice secundare C11, C13, C15, C16 și edilitare C23.

C8 se va amplasa in continuarea C5 lipit de acesta pe latura de est.

Tot in această etapă se va construi corpul nr. 10 lipit pe latura de nord cu o parte din corpul nr. 8. Pe latura de est a C10 se va lipi o clădire tehnică C11

C12 se va alipi corpului cu nr. 10 pe latura de nord a acestuia. De corpul C12 se va lipi o clădire tehnică C13 pe latura de est.

Corpul nr. 14 se va dezvolta pe ultima parte a laturii de nord a corpului nr. 8.

De corpul C14 se vor lipi două clădiri tehnice pe latura de est fiecare clădire tehnică C15 și C16 .

Corpul edilitar C23 amplasat in zona de sud in zona edificabilă edilitară se va putea construi în etapa II-a sau a III –a, in funcție de necesitățile de producție.

Zona edificabila a constructiilor principale in Etapa a III-a va fi la distanta de minim 10m fata de lotul nr. 1, la distanta de min. 50m fata de limitele din est , la minim 35m fata de limita de vest si la 7m fata de limita de sud est.

In etapa a III-a se va continua cu extinderea de corpuri și anume se va completa și finaliza dezvoltarea ansamblului ridicandu-se corpul principal C17, corpurile tehnice secundare C9, C18, C 24 si C 25.

Corpul nr 17 se va dezvolta ca extindere pe latura nordică a corpului 14. De corpul C17 se va lipi o clădire tehnică pe latura de est o clădire tehnică C18.

Corpul C9 se va construi ca extensie corpului C8 realizat in etapa a II a si se va lega de acesta printr-un coridor. C 24 și C25 sunt prevăzute a se construi parțial în etapa a II-a sau a III-a , C24 corp statie de autobuz, transport in comun si C 25 cladire de securitate.

In zona parcarilor din est se recomandă a se amplasa panouri fotovoltaice.

Pe lotul nr. 1 nu se vor amplasa nici un fel de construcții principale. Se pot amplasa construcții/amenajări tehnico-edilitare și anexă precum și infractură tehnico-edilitara și rutieră.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor realiza patru accesuri pe lotul nr. 2. Trei accesuri sunt existente: unul principal (1) din Calea Stan Vidrighin și două (2 și 3) din B-dul Industriei.

Cel propus acces numărul 4 va fi din lotul nr. 3 de circulații publice.

Pentru etapa intermediară aceea în care inelul IV va rămâne la profilul existent nu se va folosi accesul numărul 4 ci doar accesele existente 1,2 și 3 astfel că nu este necesar acordul proprietarului terenului identificat prin nr. cadastral 4

Este posibil a se realiza intr-o etapa ulterioară de perspectivă un al doilea acces propus (acces numărul 5) din lotul nr. 1. Dacă prin viitoarea strategie de dezvoltare a tramei majore a Municipiului Timișoara se va propune o nouă stradă.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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.

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.

În cazul de față avem în afara locurilor de parcare pe parcela și posibilitatea ca angajații să ajungă la serviciu prin intermediul transportului în comun existent, având exact în față intrării de pe calea Stan Vidrighin nr. 9A stația de autobuz și troleu, tramvai.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Pe lotul nr. 2 avem prevăzută o stație de transport în comun în zona de est a lotului numărul 2, respectiv în zona C 24

Pe lotul 2 se vor prevedea stații de încărcare mașini electrice 5 locuri și stație de transport în comun cu 9 locuri.

Pe lotul nr. 1 se pot amenaja parcuri, platforme de acces, betonate, alei, cai de circulație și dotări aferente (stalpi de iluminat, obiecte de mobilier urban, semne de circulație, etc).

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

Ipds - P+4E

H maxim la cornișă = 32m.

Regimul maxim de înălțime admis pentru construcțiile principale și tehnico-secundare este P+4E cu înălțimea maximă a construcțiilor de 32m., respectiv P înalt cu înălțimea maximă a construcțiilor de 20 m.

Pentru construcțiile edilitare, regimul maxim de înălțime admis este

H maxim la construcțiile edilitare și anexă este de P înalt maxim 25m.

Pentru lot 1 nu este cazul.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile principale și tehnico-sociale trebuie să se apropie ca aspect exterior și prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea construcțiilor principale din materiale nedurabile.

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

Fatadele 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 învelitoare cu pante cât mai mici.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

În vederea diminuării efectului creșterii temperaturilor la nivelul teraselor necirculabile, sau gândit de asemenea două soluții distincte.

Se vor prevedea panouri fotovoltaice pe terasele necirculabile de la corpul 8 și corpul 14. Panourile fotovoltaice având rolul de a capta energia solară și a o transforma în energie verde. Invertorul introducând curentul astfel obținut în circuitul de energie electrică de pe amplasament. Această energie produsă va fi folosită la iluminatul incintei și al zonelor de producție, iar dacă cantitatea de energie depășește nevoile întreprinderii aceasta va fi introdusă în sistemul național de distribuție în condițiile legislației în vigoare.

Pentru celelalte corpuri de clădire ce se vor construi, învelitoarea va fi de tip PVC în culoare alb murdar/gri deschis/argintiu, culori ce vor respinge razele ultraviolete și astfel se va evita supraîncălzirea pe acestor zone.

Pentru lot 1 nu este cazul.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Lot 2 și 1

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 conform legislației în vigoare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se vor face conform normativelor în vigoare.

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

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Lot 2

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

Se va trata ca spațiu verde, o suprafață de cel puțin 20% din suprafața totală a terenului. Suprafața de spațiu verde se va amplasa perimetral pe lotul nr 2 și în lot 1.

Pe lot 2 acestea se vor distribui de-a lungul b-dul Industriei și de-a lungul Căii Stan Vidrighin și în partea de nord a lotului 2. Aceste spații sunt prevăzute ca spații verzi amenajate.

În lot 2 pe zonele cu destinația de spații verzi și circulații interioare se pot amplasa construcții edilitare, infrastructura rutiera și edilitară, anexe, obiecte de publicitate etc.

Pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea de parcuri 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.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Atât în partea de nord cât și în partea de sud a amplasamentului se vor putea amenaja două parcuri pentru angajații, unde aceștia se vor putea relaxa în pauzele de la locul de muncă. Aceste parcuri se vor amenaja cu arbori, ochiuri de apă, alei și bănci și nu vor reprezenta un procent mai mare de 10% din suprafața totală a spațiului verde propus.

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere, neacoperite, ocupate cu parcaje și platforme funcționale. O parte din parcurile de autoturisme din partea de est a lotului 2 se vor acoperi cu panouri fotovoltaice.

Pentru restul de parcuri s-au gândit fâșii de zone verzi în care se vor planta arbori, astfel ca la fiecare 6 locuri de parcare să corespundă câte un arbore.

Lot 1

Zonele verzi se vor amenaja în spațiile libere ale circulațiilor și aleilor interioare. Zonele verzi vor fi dominante.

În cazul conversiei lotului în spațiu de circulație publică zonele verzi vor fi conexe căilor de circulație care vor fi dominante.

Art. 13 Împrejmuiri

Lot 2

În zona cu caracter industrial se recomandă împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale de maxim 2m.; dublate de vegetație. Împrejmuirile se vor realiza conform cu împrejmuirile din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.

Împrejmuirile pe latura de vest dinspre Calea Stan Vidrighin vor fi dintr-un soclu opac de 65cm și până la 1,8m din elemente semitransparente din elemente metalice transparente discontinue. Porțile se vor prevedea din elemente metalice semitransparente.

Lot 1

Se recomandă a se împrejmuia laturile de nord, est și vest cu împrejmuiri opace de maxim 2m. sau transparente dublate de vegetație. Latura de sud nu se va împrejmuia decât în caz de conversie în circulații publice a acestui lot. În acest caz se vor folosi împrejmuiri de tipul celor folosite spre stradă, adică având un soclu opac de maxim 65cm și elemente metalice semitransparente de maxim 1,8m.

Art. 14 Parcaje

Lot 2

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori.

Pe lotul nr. 2 s-au propus un număr de 244 locuri de parcare autoturisme și un număr de 17 locuri pentru tiruri. Aceste locuri de parcare s-au adăugat la cele existente și păstrate anume la cele 198 locuri păstrate din cele 282 existente.

Au rezultat un nr. de 442 locuri parcare autoturisme.

În vederea diminuării efectului creșterii temperaturilor la nivelul parcarilor noi amenajate din zona de est a proprietății s-au studiat și gândit două soluții tehnice.

O parte din parcarile propuse în etapa a III-a se vor umbri cu panouri fotovoltaice. Acestea în afara umbririi acestora vor produce energie verde pentru întreg ansamblul.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Pentru restul de parcări s-a gândit prevederea unor fâșii de zonă verde în care se vor planta arbori, astfel ca la fiecare 6 locuri de parcare să corespundă câte un arbore.

NECESAR PARCAJE

Necesar pentru constructiile existente:

Zona productie si depozitare materie prima84 parcaje

- un numar de 1049 angajati in 3 schimburi (aproximativ 350 angajati /schimb)
 - * 1loc de parcare/5 salariati
 - * Spor de 20%

Zona birouri si functiuni administrativ sociale89 parcaje

- un numar de 584 angajați într-un singur schimb
 - * 1loc de parcare/10 salariati
 - * spor de 50%

Necesar pentru constructiile propuse:

Zona productie si depozitare materie prima26 parcaje

- un numar de 320 angajati in 3 schimburi (aproximativ 107 angajati /schimb)
 - * 1loc de parcare/5 salariati
 - * Spor de 20%

Zona birouri si functiuni administrativ sociale30 parcaje

- un numar de 200 angajați într-un singur schimb
 - * 1loc de parcare/10 salariati
 - * spor de 50%
 - *

TOTAL NECESAR PARCAJE229 parcaje

PARCAJE PROPUSE.....442 parcaje

Parcaje existente..... 244 parcaje

Parcaje propuse.....198 parcaje

- * NOTA 1: Se propune un număr de 63 locuri de parcaje pentru motociclete, într-o platformă proprie;
- * NOTA 2: Se propune o platformă cu 56 locuri de rasteluri de biciclete ;
- * NOTA 3: Se propune amenajarea unui număr de 17 locuri de parcare autocamioane;
- * NOTA 4: Se propune realizarea unei stații de îmbarcare/debarcare BUS(în incinta) cu 9 locuri pentru asigurarea transportului angajaților
- * Se propun un număr de 19 andocări care se adaugă la cele 8 existente, rezultând 27 andocări.
- * S-au propus și stații de încărcare mașini electrice 5 locuri.

Lot 1

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Parcaje și circulații se pot amplasa în funcție de necesitățile de extindere a zonelor de parcaje și circulații aferente lot 2.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Lot 2

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

Zona construcții industriale, producție, depozitare, logistica și servicii conexe

P.O.T. = 55%

Construcții edilitare și anexă

P.O.T. = 55%

Lot 1

Nu este cazul

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Lot 2

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

C.U.T. = 1,5

Zona construcții edilitare și anexă

C.U.T. = 1

Lot 1 Nu este cazul

Cc - Zona circulații publice

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei **Cc** este aceea de circulații publice și amenajări conexe (loturi 3, 4 și 5)

Aceste loturi provin din mutarea De-urilor existente în PUZ și anume De 388/1/1, De 389/4, De 388/6 din proprietatea privată a Municipiului Timișoara în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara în loturile propuse identificate prin lot 3, 4 și 5 cu compensarea diferenței de suprafață conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat documentației

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 2. Utilizări permise

- circulație rutieră / amenajările specifice aferente:
- platforma căilor de circulație,

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- piste de biciclete, trotuare, benzi asfaltate, cai de transport in comun
- 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
- parări și accesuri

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- 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.

Art. 4. Utilizari interzise

- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Loturile de circulatiile publică sunt lotul 3, lotul 4 și lotul 5.

Lotul nr. 3 - functiunea circulatii publice S = 1 038mp.

Lotul nr. 4 - functiunea circulatii publice S = 942 mp.

Lotul nr. 5 - functiunea circulatii publice S = 793 mp.

Art. 6 Regulele de amplasare si retrageri minime obligatorii

Nu este cazul.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesurile din domeniul public la proprietățile private se vor asigura prin intermediul căilor de comunicație rutiere existente, respectiv din Calea Stan Vidrighin acces numărul 1 și din B-dul Industriei accesurile 2,3 și 4.

Loturile numărul 3, 4 și 5 vor completa trama majoră, respectiv b-dul Industriei la profil complet de 30m,iar prin intermediul acestora se vor asigura accese la proprietatea beneficiarului respectiv se vor asigura accesul nr. 2 ,3 și 4.

In cazul in care in viitor trama majoră se dorește a se completa cu o stradă la nord de proprietatea beneficiarului (strada de 20m profil transversal) se poate converti lotul nr. 1 și asigura un alt acces nr.5. Modalitatea de trecere se va stabili in momentul deciziei autorităților de resort de realizarea a străzii de la nord.

Pentru etapa intermediară aceea în care inelul IV va rămâne la profilul existent nu se va folosi accesul numărul 4 ci doar accesurile existente 1,2 și 3 astfel că nu este necesar acordul proprietarului terenului identificat prin nr. cadastral 446225.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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

Art. 9 Regimul maxim de înălțime

Nu este cazul

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

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

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente căilor de circulație.

Parcelele de circulații publice nu se vor imprejmui. Se va putea imprejmui latura comună cu parcela de producție, industrie, depozitare și servicii cu imprejmuiri transparente cu opacitate maxim 20% ,de înălțime maximă 1,8m. și cu soclu opac de maxim 65 cm.

Porțile se vor prevedea din elemente metalice semitransparente.

Art. 14 Parcaje

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

Sunt permise amenajări de parcaje publice în zona circulațiilor publice.

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

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Capitolul 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Ipds- Zonă industrie, producție, depozitare, logistica și servicii conexe

Cc - Zona circulatii publice

Pentru fiecare unitate functională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevazute în prezentul R.L.U.

Intocmit
urb. Carmen Falniță