

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. 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**

Proiect 566/2021, P/1/2019

Beneficiar: SC LISA DRÄXLMAIER 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 CAPAT

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. 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

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/1/2019

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**

SC GENIUS LOCCI SRL

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

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, 446104,

MEMORIU GENERAL URBANISM

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 01	INCADRARE IN TERITORIU IN PUG	SC. 1: 10 000
U 02	SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
U 03	STUDIUL CVARTAL	SC. 1: 2000
U 04	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
U 05	PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 1000
U 06	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000
U 07	SIMULARE VOLUMETRICĂ	
U 08- 02	REȚELE EDILITARE EXISTENTE PROPUSE	SC. 1: 1000

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

1.1. INTRODUCERE

DENUMIREA LUCRARI: **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. 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**

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**

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

NR. PROIECT **566/2021, P/1/2019**

DATA ELABORARII : **01.2021**

1.2. OBIECTIVE:

La solicitarea beneficiarului **SC LISA DRĂXLMAIER 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

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

drumurilor de exploatare din proprietatea Municipiului Timișoara în administrarea Consiliului Local existente între terenurile proprietatea beneficiarului.

Suprafata totală a parcelelor ce se vor reglementa este de 138 373 mp. conform CF-urilor astfel CF nr. 447115, nr. cadastral 447115 in suprafata de 1705 mp.teren intravilan cu destinatia drum, CF nr. 449598, nr. cadastral 449598,in suprafata de 68 703 mp. teren împrejmuit, teren parțial împrejmuit cu gard de beton cu C1, C2 C3 construcții, CF nr. 406402, nr.cadastral 406402, în suprafata de 5803mp., curți industriale și edilitare, intravilan cu construcții, CF nr. 449460,nr. cadastral 449460,în suprafata de 1056mp. construcții industriale și edilitare intravilan cu C1, CF nr. 447131, nr. cadastral 447131,în suprafata de 1994mp. teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit, CF nr. 447252 nr.cadastral 447252,în suprafata de 669mp teren împrejmuit, drum parțial împrejmuit cu gard de plasă. CF nr. 446104,nr. cadastral 446104 ,în suprafata de 58 443 mp teren împrejmuit, parțial împrejmuit arabil intravilan.

Proprietatea acestora este:

- **CF nr. 449598**, nr. cadastral/topografic 449598 in proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA PITESTI SRL,suprafata totală de 68703 mp. cu servitute asupra terenului de 26mp in favoarea E-Distributie Banat SA teren arabil 3380mp, curți construcții 60323mp. și neproductiv 5000mp. cu construcții C1 – hala in regim P+1Ep cu extindere producție in regim P+1Ep si P+2Ep. de suprafata 15029mp., C2 hala industrială regim de înalțime P+1E parțial Sc- 3551 mp , C3 – rezervor de apă și stație pompare in regim P de 371mp. După rectificare și clădire C4 - post de transformare clădire P în suprafata de 17,00 mp.
- **CF nr. 449460**, nr cadastral/topografic 449460 in proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafata totală de 1056mp., drept de ipotecă legală în favoarea SC KANUKS COM SRL curți construcții cu C1 de 859mp. depozit,magazie,spălătorie
- **CF nr. 446104**, nr. cadastral/topografic 446104 in proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafata totală de 58 443 mp.,teren arabil intravilan.
- **CF nr. 406402**, nr. cadastral/topografic 406402 în proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafata totală de 5803 mp., drept de ipotecă legală în favoarea SC AGASI SRL, curți construcții intravilan, cu construcții atelier tinichigerie,rampă auto, vestiar, rezervor, rampă acoperită, sediu administrativ,atelier mecanic.
- **CF nr. 447115**, nr. cadastral/topografic 447115 in proprietatea Municipiului Timișoara domeniu public în administrarea Consiliului Local Timișoara în suprafata de 1705 mp, teren imprejmuit, drum parțial imprejmuit cu gard de plasă De 389/4

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- **CF nr. 447131**, nr. cadastral/topografic 447131 în proprietatea Municipiului Timișoara domeniu public 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 Municipiului Timișoara în suprafață de 669 mp. teren împrejmuit drum parțial împrejmuit cu gard de plasă De 388/6.

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

Terenurile ce se doresc a se reglementa din proprietatea beneficiarului sunt în suprafață de 134 005 mp., iar drumurile de exploatare ce trec median prin terenurile proprietatea beneficiarului sunt în suprafață de 4 368mp. Acestea se vor muta conform cu necesitățile tramei stradale majore a Municipiului Timișoara propuse prin PUG și stabilite în principiu prin planșa anexa la HCL nr. 62 din 18.02.2020 privind acordul de principiu acordat de Consiliul Local pentru documentația de urbanism PUZ. Tot prin HCL nr.62 din 18.02.2020 Consiliul Local al Municipiului Timișoara și-a dat acordul de principiu pentru a reglementa și terenurile aparținând Municipiului Timișoara.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește noile condițiile tehnice privind:

- modul de utilizare funcțională a terenurilor din proprietatea beneficiarului
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesele pe parcelă
- repositionarea drumurilor de exploatare

Documentația se constituie în suportul legal conform legislației în vigoare pentru obținerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitați și ulterior pentru obținerea autorizației de construire.

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

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

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și 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 și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și alte

SC GENIUS LOCCISRL

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

documente sau norme cu caracter de reglementare.

Odata cu întocmirea prezentei documentații au fost elaborate

1.3.1. Studiile de fundamentare

(1) Analitice

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrările de actualizare topografică din teren, suprapunerile pe planurile vechi SARMES,
 - Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic
 - Acordul de principiu pentru coparticiparea Primăriei Municipiului Timișoara în PUZ-ul beneficiarului obținut prin HCL nr.62 din 18.02.2020
 - Deoarece tema de proiectare și propunerea de mobilare se încadrează în reglementările noului PUG Timișoara și anume în
 - **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 respectă retragerile conform Codului Civil și conform OMS 119/2014 - Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației nu sunt necesare alte studii de fundamentare în afara celor deja întocmite**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII INCADRAREA ÎN ORAS/ÎN ZONA

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, ele 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 PITESTI SRL, suprafață totală de 68703mp. cu servitute asupra terenului de 26 mp în favoarea E-Distribuție Banat SA teren arabil 3380 mp, curți construcții 60323 mp. și neproductiv 5000 mp. cu construcții C1 – hala P, P+1E parțial, P+2E parțial 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. După rectificarea și clădire C4 - punct de racordare enel clădire P în suprafață de 17,00 mp din CF nr. 449598 și construcții și amenajări ce sunt propuse spre demolare, cele aflate în sud atelier tinichigerie, rampă auto, vestiar, rezervor, rampă acoperită, sediu administrativ, atelier mecanic din CF nr. 406402 și 859 mp. depozit, magazie, spălătorie din CF nr.449460. Pe CF-ul nr.446104 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 dorințelor beneficiarului.

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

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Fălănită 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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

- Hotărârea 137/31.03.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Zonă spații servicii și comerț, Calea Buziașului nr. 9E, Timișoara
- Hotărârea Consiliului Local 370/28.09.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire hala producție și birouri" - str. Siemens nr. 1, Timișoara
- Hotărârea 504/20.11.2015 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere hala de producție și birouri, extindere parcare, rețele de incintă, racorduri la drumurile publice, casa poarta, extindere anexe tehnice", Str. Siemens nr. 1, Timișoara
- Hotărârea 563/12.11.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu comercial cu regim de înălțime parter (strip mall), amenajare parcare, spații 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

În teritoriul extins de studiu se dorește dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: logistică, depozitare, servicii diverse, comerț, producție – grupate în corelare cu zonele funcționale existente și cu activitatea beneficiarilor.

INCADRAREA ÎN ORAȘ/ÎN ZONA

Terenurile studiate sunt situate în zona de sud - est a municipiului Timișoara, în teritoriul intravilan, zona Calea Stan Vidrighin, între strada Calea Stan Vidrighin nr. 9A, Piața Gheorghe Domășnean și b-dul Industriei.

Întregul amplasament ce se va reglementa este delimitat astfel:

- la nord: Pârâul Subuleasa identificat prin nr. cadastral 8509/3/1/1/1/1, teren proprietate privată identificat prin nr. cadastral 8510 și 8511, proprietate privată teren proprietate private identificat prin nr. cadastral 433119 în proprietatea SC Mecatim
- la sud : b-dul Industriei, teren proprietate privată identificată prin nr. cadastral 410131 și teren proprietate privată identificat prin nr. cadastral 433119
- la est: teren proprietate privată identificat prin nr. cadastral 433119
- la vest: Calea Stan Vidrighin nr. 9A

EVOLUTIA ZONEI

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

Tendențele de reconversie a spațiilor existente și de mobilare în conformitate cu zona propusă prin PUG sunt evidente.

Codul CAEN al beneficiarului COD CAEN 2931 FABRICAREA DE ECHIPAMENTE ELECTRICE ȘI ELECTRONICE PENTRU AUTOVEHICULE ȘI MOTOARE DE AUTOVEHICULE. Conform noilor activități de producție și depozitare la standardele actuale beneficiarul va reglementa terenul din proprietatea acestuia și odată cu aceasta va reglementa și drumurile de exploatare astfel încât să corespundă cu strategia de dezvoltare a Municipiului Timișoara.

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Fălănită 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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. 62/2012- privind spatiile verzi din Municipiul Timisoara
- Legea 350/2001 actualizata cu Ordinul nr. 2701/2010 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- HG 525/1996 actualizata
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorial

precum si de ridicarea topografică pentru parcelele proprietatea beneficiarului.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- 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.

Amplasamentul beneficiarului are construcții existente din anul 1999 astfel C1 – hala P+1E parțial, ce s-a extins în anul 2003 hala P parțial 1E, parțial 2E. În CF din 2.06.2021 avem hală în regim P+1Ep cu extindere producție în regim P+1Ep și P+2Ep.

C2 hala 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 – post trafo parter va fi rectificată în CF, deoarece este existentă din anul 2019.

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

Conform articolului 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-sanatatiei-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.

Tot pe terenul beneficiarului în sud există amenajate 177 de locuri de parcare pentru autoturismele angajaților cu acces separat din B-dul Industriei. Tot din B-dul Industriei există amenajat accesul pentru camioanele de aprovizionare cu materii prime și material. Pe terenul beneficiarului în sud există amenajate 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 țărc, acoperit cu o copertină împotriva intemperiilor.

În partea de nord a amplasamentului se află amenajate de asemenea parcări pentru angajați în număr de 104 + 1 loc pentru persoanele cu dizabilități.

În total pe terenul din CF nr. 449598 sunt amenajate 282 locuri de parcare autoturisme. Drumurile de incintă sunt din dale autoblocante de trafic pe pat de balast stabilizat și fundație din piatră spartă.

CIRCULATIA

Terenurile beneficiarului cele curți construcții intravilan din CF nr. 449598 cu construcțiile ce se păstrează au accesibilitatea asigurată prin intermediul Căii Stan Vidrighin la nr. 9A, accesul principal auto și pietonal la clădirea principală C1 și C2 ce adapostesc halele și birourile și două accese (unul auto pentru autoturisme și unul pentru autovehiculele mari) din B-dul Industriei.

În prezent Calea Stan Vidrighin are profil transversal de 39 m. și este

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

amenajată.

B-dul Industriei are lățime variabilă pleacă de la 10,8m. înspre intersecția Piața Domășnean îngustându-se spre est, datorită proprietății vecine de la nord de terenul nostru, identificat prin nr cadastral 433119 care deține o bună parte din terenul aferent profilului transversal propus. Din această cauză, b-dul Industriei nu este amenajat la profilul propus de 30m.

OCUPAREA TERENULUI

Terenurile propuse a se reglementa prin PUZ sunt amenajate și construite parțial. Amplasamentul beneficiarului are următoarele construcții conform CF-urilor din 2.06.2021:

- C1 – hala P+1Eparțial, cu extindere hala P+1Ep și P+2Ep, Sc = 15 029mp.,
- C2 - hala industrială nr. 2 P+1Ep., Sc = 3551mp.
- C3 – rezervor de apă și stație pompare în regim P, Sc= 371mp. ce se vor pastra temporar.
- C4 – punct racord enel P, Sc =17mp. (după rectificarea în curs din CF nr. 449598)

Și construcții ce se vor demola și anume:

Din CF 406402

- C1 din (CF 406402) 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.

Și amenajările ce se vor dezafecta C2 – rampa auto S = 8mp. și C4 rezervor S = 25mp.

Din C1 (CF 449460) (depozit, magazie, spalatorie) Sc= 859mp.

Și amenajările și instalațiile ce se vor dezafecta C2 – rampa auto S = 8mp. și C4 rezervor S = 25mp. în total 2100mp. construcții și amenajări ce se propun a se demola și dezafecta.

Suprafața totală a construcțiilor existente din CF 2.06.2021 este de 21 877mp., 21 894mp. după rectificarea C4 post trafo.

Suprafața construcției ce se demolează este de 2067mp. și amenajările de suprafață de 33mp. în total

Pe terenul identificat cu CF nr. 449598 există și un punct racord enel ce nu este încă intabulat de Sc = 17mp,

Suprafața totală a construcțiilor existente pastrate după rectificarea C4 din CF 449598 va fi de Sc = 18 968mp.

Suprafața construcției ce se demolează este de 2067mp. și amenajările de suprafață de 33mp.

POT existent = 15%

CUT existent = 0,18

Întreaga suprafață este tăiată median de drumurile de exploatare De 388/1/1, De 389/4, De388/6 din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara.

Nu există vegetație 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.

SC GENIUS LOCCISRL

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

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

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt:

Prezența mediană a drumurilor de exploatare ce împart terenurile proprietatea beneficiarului.

Situația juridică a b-dului Industriei.

ECHIPAREA EDILITARA

a) Situatia existenta

Apa canal

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

Terenul din CF ul 449598 pe care la ora actuală se află halele C1 și C2 existente sunt racordate la utilități, la fel și terenurile din CF-urile 406402 și 449460 achiziționate de la firmele Agassi și Kanuks Com SRL.

La ora actuală firma Draxlmaier are un bransament la apă, două racorduri la canalizarea publica din care unul pentru apele uzate menajere și al doilea pentru apele pluviale colectate de pe parcare din zona sud, si evacuate prin preaplinul de la bazinul de retenție amenajat o dată cu parcurile construite in anul 2018.

Evacuarea apelor uzate menajere de la grupurile sanitare construite in etapa a III-a de dezvoltare inițială a halei C1 se face cu ajutorul unei statii de pompare ape uzate menajere echipate cu pompe submersibile cu tocat, de unde apele uzate menajere sunt pompate prin intermediul unei tevi de refulare aflata sub presiune pana la cel mai apropiat camin menajer din zona, de unde sunt evacuate gravitacional la caminul de racord.

La nord terenul se învecinează cu Canalul Subuleasa, canal în care sunt deversate apele de ploaie de pe acoperișurile clădirilor existente. Acesta funcționând ca un bazin de retenție, în general uscat, apa pluvială infiltrându-se în straturile de argilă nisipoasă și nisip prăfos. Sunt amenajate trei guri de vărsare prevăzute cu clapetă antiretur.

Apele pluviale de la parcurile din N vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute prin separatoare de hidrocarburi și apoi evacuate in Canalul Subuleasa prin cele 3 guri de varsare existente.

Apele pluviale de la rampele de descărcare și parcări din S sunt colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi evacuate intr-un bazin de retentie. Din bazinul de retentie apele pluviale sunt evacuate controlat cu ajutorul unei statii de pompare in colectorul existent pe B-dul Industriei, prin intermendiul caminului de racord pluvial construit in anul 2018.

În vederea protecției la incendiu în sudul halei C1 este amenajat un bazin deschis cu volumul de 267 mc– ca rezervă de apă pentru hidranții exteriori si interiori și o stație de pompare hidranți, construcție îngropată din beton armat.

Rezerva de apă de incendiu pentru hidranții interiori și exteriori este alimentată de la un foraj propriu, având un debit de 1,30 l/s, care se va menține.

SC GENIUS LOCCISRL

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

La estul clădirilor existente se află amplasată o clădire tehnică C3 care adăpostește stația de pompare pentru sprinklere, rezerva de apă pentru sprinklere cu $V=650\text{mc}$, un post de transformare și generatorul de curent.

La nord terenul se învecinează cu Canalul Subuleasa, canal în care sunt deversate apele de ploaie de pe acoperișurile clădirilor existente. Acesta funcționând ca un bazin de retenție, în general uscat, apa pluvială infiltrându-se în straturile de argilă nisipoasă și nisip prăfos. Sunt amenajate trei guri de vărsare prevăzute cu clapetă antiretur.

Toate aceste racorduri, bransamente și construcții edilitare se vor menține, urmând a se redimensiona în momentul extinderilor.

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 deservesc 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.

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.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de catre Consiliul Județean Timiș, reglementările propuse prin PUG-ul Municipiului Timișoara, propuse prin PUZ-urile aprobate situate in 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 documentatiei P.U.Z- EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI CONFORM ACORDULUI DIN HCL NR. 62 DIN

SC GENIUS LOCCISRL

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

18.02.2020 intravilan curti constructii, arabil si neproductiv, Municipiul Timisoara, 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 si echiparea conform cu titlului proiectului si a temei de proiectare unitati industriale, producție, depozitare și servicii conexe și reglementarea drumurilor din proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

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

In zona invecinata din intravilan exista PUZ- uri ce s-au preluat cu tot cu trama stradala propusa si in propunerea de pe terenurile beneficiarului.

Astfel in zona de nord prin PUZ ul Extindere hală de producție și birouri, extindere parcare, rețele de incintă, racorduri la drumurile publice, casă poartă, extindere anexe tehnice aprobat prin HCL nr. 504 din 20.11.2015 s-a propus in zona de nord o stradă de 20m profil transversal. Această stradă este propusă și prin Noul PUG al Municipiului Timișoara in curs de finalizare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatele 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.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

Se vor propune încă două accese conform planșei reglementari urbanstice :

Un acces auto și pietonal propus din extins la 30m profil transversal propus (acces nr. 4) și un acces auto și pietonal propus din strada de 20m propusă la nord prin documentațiile aprobate în vecinătate respectiv prin PUZ- ul aprobat prin HCL nr. 504 din 20.11.2015. (acces nr. 5).

Pe terenurile proprietatea beneficiarului această stradă se va propune jumătate din profil la noi, jumătate pe proprietatea invecinată la nord.

Drumurile de exploatare existente in PUZ ul proprietatea beneficiarului și anume De 388/1/1 , De 389/4, De 388/6 în suprafață totală de 4368mp. se vor muta conform tramei stradale majore preluate din documentațiile superioare de urbanism astfel că suprafața acestor drumuri se va păstra, iar suprafața necesară completării tramei stradale majore se va ceda.

SC GENIUS LOCCISRL

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Toate terenurile din cele 7 CF- uri din prezenta documentație în suprafață totală de 138 373 mp. se vor unifica și dezmembra conform propunerilor din planșa de reglementări urbanistice.

Vor rezulta 5 loturi din care 4 cu funcțiunea de circulații publice (lot 1, 3 4 și 5) și unul cu funcțiunea industrie , producție, depozitare, logistică și servicii conexe (lot nr. 2)

BILANȚUL TERITORIAL

MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

Lotul nr. 1 - funcțiunea circulații publice S = 2537mp.

Lotul nr. 2 - funcțiunea industrie, producție, depozitare, logistică și servicii conexe

S= 133 063mp.

Lotul nr. 3 - funcțiunea circulații publice S= 1038mp.

Lotul nr. 4 - funcțiunea circulații publice S = 942 mp

Lotul nr. 5 - funcțiunea circulații 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 1, 3 și 5 conform tramei stradale propuse prin documentațiile superioare de urbanism astfel lot 1 ce va fi parte a străzii de 20m propusă la nord , lotul 3 și lotul 5 vor face parte din trama stradală aferentă profilului propus al b-dul Industriilor.Lotul nr. 4 va completa trama stradală majoră prin opreațiunea de donare. Suprafața distribuită a celor 4 loturi propuse de circulații publice va fi de 5310mp. astfel suprafața de 4368mp.aferentă De urilor se va muta , iar plusul de 942mp. se va ceda de către SC Lisa Draxmaier Autopart Romania pentru intregirea circulației majore a Municipiului Timișoara.

Lotul nr. 2 propus cu funcțiunea de industrie, producție, depozitare, logistică și servicii conexe in suprafață propusă de 134 005mp. are construcții existente păstrate și anume conform CF ului din 2.06.2021

C1 – hala P+1Eparțial, cu extindere hala P+1Ep si P+2Ep. in suprafață construită de 15029mp.

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

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

După rectificarea in CF si a cladirii C4 vom avea:

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

C2 - hala industrială P +1Ep. , în suprafață construită de 3551mp. ,S desfășurată = 4905mp.

SC GENIUS LOCCISRL

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

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

C4 –punct racord enel P, Sc =17mp.

Suprafata totală a construcțiilor existente in lot 2 după rectificarea din CF nr. 449598 va fi de Sc = 21 894mp.

Suprafata desfasurata a construcțiilor existente in lot 2 după rectificarea din CF 449598 va fi de = 26 054mp.

Suprafata construcții ce se demolează este de 2067mp. si amenajările de suprafață de 33mp.

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

BILANT TERITORIAL GENERAL			
NR.	FUNCTIUNI	PROPUS (mp)	%
1.	Zona industriala,logistica, depozitare,social si anexe (lot2)	133 063	96
2.	Circulatii domeniul public al Municipiului Timisoara (lot1,3,4 si 5)	5310	4
3.	TOTAL SUPRAFATA PUZ	138 373	100

BILANT TERITORIAL PROPUS (DETALIAT)							
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		REZULTAT	
		(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	(mp)	%
1.	Zona construibila,industriala,logistica,social si anexe	18 968	+ 54 217	73 185			53
2.	Circulatii interioare, platforme parcar	8283	24982	32 203			23
3.	Spatii verzi amenajate	4952	+ 22 723	27 675			20
4.	Circulatii publice	4368	+ 942	5310			4
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

SC GENIUS LOCCISRL

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

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

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

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

Indici maximi admisi

IPLS - Zona industrie, producție, depozitare, logistică 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

CONFIGURARE SPATIALA

Lotul nr. 2 aferent zonei de industrie, producție, depozitare și servicii conexe are cele trei construcții 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.

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

SC GENIUS LOCCISRL

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

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 de 26mp. cu servitute instituită în favoarea E-nel Banat pe perioada existenței postului de transformare. Este în curs de intabulare.

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 parcări stanga dreapta în număr 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 accese auto (acces nr. 2 și 3) pentru autoturisme cu o parcare amenajată cu 177 locuri de parcare autoturisme și autovehicule mari de pe latura de sud de 14m lățime care se continuă cu o platformă betonată care reprezintă spațiu de manevră pentru tirurile de marfă. Platforma betonată se continuă de-a lungul fațadei principale a halei C1 și ajunge la accesul numărul 1.

Se propune a se realiza încă două accese : unul din b-dul Industriei pe latura de sud est (acces nr. 4) și unul din strada propusă la nord cea de 20m. (acces nr. 5) astfel în etapa finală pentru lotul nr. 2 vom avea 5 accese. Accesele noi vor fi funcționale în momentul amenajării străzilor la profilul transversal complet.

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

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

Se propune în **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 în 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 maximă 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 și are înălțimea de P+1E cu funcțiunea spații de birouri, tehnice. C21 este corpul tehnic de P+1E anexa la C6 lipit pe latura de V.

C19 este gospodăria 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 în curs de autorizare.

C20 reprezintă 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

SC GENIUS LOCCISRL

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

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 care să, în aceeași zonă, dar către limita nouă de proprietate. C22 reprezintă 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.

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

Etapa a doua va continua cu extinderea zonei construibile și anume în 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.

Tot în 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. Suprafata construita 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.

În 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.

Tot în aceasta etapa se vor construi C 14, C 15, C16.

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

Suprafata estimata construita în aceasta etapa va fi de 21 142mp.

În etapa a III-a se va continua cu extinderea de corpuri și anume se va completa și finaliza dezvoltarea ansamblului ridicându-se corpurile 12, 13, 17 și 18.

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.

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.

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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 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 administrației si/sau spații pentru recreere personal sau școlarizare. Suprafața construită la sol propusă a cantinei C9 va fi de cca. 1378mp.

C 24 și C25 sunt prevăzute a se construi parțial în etapa a II-a sau a III-a, C24 corp stație de autobuz, transport in comun si C25 cladire de securitate.

În această fază se va defini circulația întregului lot 2 se vor amenaja toate locurile noi de parcare in număr de 546 locuri de parcare autoturisme.

O suprafață de cca. 2396 mp din aceste parcări dezvoltate in etapa a III a (conform plansei de mobilare urbanistica) va fi umbrita de panouri fotovoltaice, acestea în parte vor umbri zona de parcare și în parte 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.

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 C1 și C2 din existente în CF 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 edificabila ce include construcțiile existente va fi la 7m fata de bord la 30m fata de lot 4 la 9 m fata de Calea Stan Vidrighin in zona constructiilor existente. În zona C4 zona edificabila este pe aliniament pe 15m la 7m fata de limita de nord incluzand C4 pastrat. Zona edificabila in zona Etapa I va fi la 10m fata de limita de nord si la 10m fata de tangenta la limita in forma de arc de cerc de la sud. Zona edificabila in Etapa a II variaza de la 7m la 10m. fata de limita de nord, la distanta de 7-10m fata de limitele din sudest si sud. Zona edificabila in Etapa a III-a va fi la distanta de 10m fata de lotul nr. 1, la distanta de 25m si 50m fata de limitele din est si la 35m fata de limita de vest.

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

Acestea sunt prevazute ca spații verzi compacte și spații verzi perimetrare. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcări sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

Lotul nr. 1, 3 și 5 provin din mutarea drumurilor de exploatare De 388/1/1 , De 389/4, De 388/6 și din cedarea suprafeței de teren rezultate in plus față de suprafața acestor De-uri. Acestea sunt propuse cu funcțiunea de circulații publice și vor întregi trama stradală majoră a Municipiului Timișoara. Configurația acestora a fost stabilită prin acordul de principiu din HCL nr. 62 din 18.02.2020 ce s-a obținut avand la bază un punct de vedere al Comisie de Circulație a Municipiului Timișoara nr. DT2019-3344 din 17.10.2019. Astfel lotul nr. 1 de circulații publice va întregi artera majoră de 20m profil transversal propusă atât prin Hotararea Consiliului Local 370/28.09.2010

SC GENIUS LOCCISRL

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

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire hala productie si birouri" - str. Siemens nr. 1, Timișoara , din Hotararea 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 cât și prin Noul PUG Etapa a 3-a revizuită.

Loturile nr. 3, 4 și 5 vor întregi B-dul Industriei la profil complet propus de 30m.

Lotul 3 este prevăzut în partea de sud est ca o fâșie de lățime variabilă de la 4m. la 7,5m. si are suprafata de 1038mp. Lotul nr. 4 este propus in continuarea lotului 3 partea de sud est și se întinde pana la confluenta cu intoarcerea de la Mecatim înspre est ca o fâșie de lățime variabilă de la 4m. la 7,5m. si are suprafata de 942mp. Lotul nr. 5 este propus in partea de sud-vest adiacent B-dului Industriei profil existent ca o fâșie variabilă de la 4m la. 8,1m lățime. Acest lot va afecta cca. 15 locuri de parcare din parcurile de autoturisme existente.

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

- Zona de construcții (zona edificabila) pentru lotul nr. 2
- Zona cai de circulatie publica - compusa din circulatii auto, pietonale loturile (1,3 ,4 si 5)
- Zona verde amenajata (fasii, scuaruri)
- Zona circulatii interioare autoturisme si circulatii tiruri,
- Accese existente și accese propuse
- Zona echipare edilitara

RETELE EDILITARE

Alimentarea cu apă

a) Situația existentă.

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

Beneficiarul are pe amplasament un foraj propriu, având un debit de 1,30 l/s, și care alimentează bazinul de apă de incendiu pentru hidranții interiori și exteriori. Forajul va rămâne funcțional si nu este interconectat cu rețeaua de apa potabila.

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 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.

Canalizare menajeră

a) Situația existentă.

SC GENIUS LOCCISRL

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

În prezent terenul are racord la rețeaua de canalizare menajeră pe Calea Stan Vidrighin. De-a lungul străzii Calea Stan Vidrighin există o rețea de canalizare ape uzate menajere executată din tub beton cu secțiune ovoidală cu diametrul de 80/120 cm.

Apele pluviale de la parcarile din N vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și trecute prin separatoare de hidrocarburi și apoi evacuate în Canalul Subuleasa prin cele 3 guri de varsare existente.

Apele pluviale de la parcarile nou construite din zona de Sud a parcelei, deversează în canalizarea publică a municipiului Timișoara ce trece pe marginea parcelei beneficiarului pe acest teren, colectorul având o secțiune circulară cu D=1200 mm. Aceste parcări au fost dotate cu separator de hidrocarburi, bazin de retenție ape pluviale și stație de pompare ape pluviale, care asigură evacuarea controlată a apelor pluviale în canalizarea publică prin intermediul unui racord canal executat în anul 2018.

Apele pluviale de pe clădirile existente considerate convențional curate, sunt colectate printr-un sistem de tuburi colectoare pentru ape pluviale și evacuate prin cele 3 guri de varsare existente în Canalul Subuleasa de la marginea amplasamentului pe latura nordică.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara existentă pe Calea Stan Vidrighin, prin intermediul racordului existent de canalizare care se va redimensiona funcție de necesități și pentru halele 4 și 5 din etapa I-a de dezvoltare. Pentru etapa II- și a III-a de dezvoltare se va studia posibilitatea obținerii unui nou racord la canalizare pe B-ul Industriei care se va lărgii și moderniza în cadrul dezvoltării municipiului. Prin PUZ se va studia posibilitatea de a obține un nou racord pentru halele 6 -10, racord ce va fi realizat din PVC – KG având diametrul de 315 mm.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe acoperișurile halelor noi proiectate sunt considerate convențional curate și se vor colecta în bazine de retenție. Se va studia posibilitatea refolosirii parțiale a apelor pluviale prin recircularea lor din bazinele de retenție către grupurile sanitare ce se vor amenaja în cadrul halelor propuse a se construi și uda spațiilor verzi din zona. Apele pluviale suplimentare din bazinul de retenție se vor evacua controlat în canalul Subuleasa cu ajutorul unor stații de pompare ape pluviale montate în bazinele de retenție.

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 apă pluvială va fi evacuat la canalizarea publică de pe Bd. Industriei prin cel de al doilea racord la canal propus.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

a) Situația existentă

Alimentarea cu energie electrică

SC GENIUS LOCCISRL

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

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 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 se 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 măririi 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 adăpostii 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 parcări. Corpurile de iluminat sunt parțial montate pe stâlpi de lumină și parțial pe fațadele clădirii.

SC GENIUS LOCCISRL

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

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 viitoarele hale de producție.

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

GOSPODĂRIA DE ULEI

La ora actuală pentru acest amplasament este în curs de autorizare 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 suprateran, într-o cuvă de beton armat, amplasată astfel încât să respecte distanțele de siguranță impuse de normele de mediu și de protecție la foc.

GOSPODĂRIA DE GAZE INERTE

La ora actuală pentru acest amplasament este în curs de autorizare 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 viitoarele 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.

GOSPODĂRIA DE DEȘURI RECICLABILE

La ora actuală este în curs de autorizare amenajarea gospodăriei de deșuri 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.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

CF nr. 449598, nr. cadastral/topografic 449598 în proprietatea SC LISA DRĂXLMAIER 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.

SC GENIUS LOCCI SRL

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

CF nr. 449460, nr cadastral/topografic 449460 in proprietatea SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL, în suprafață totală de 1056mp., drept de ipotecă legală în favoarea SC KANUKS COM SRL

CF nr. 446104, nr. cadastral/topografic 446104 in 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., drept de ipotecă legală în favoarea SC AGASI SRL, curți construcții intravilan.

3 terenuri sunt in proprietatea Municipiului Timișoara in administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

CF nr. 447115, nr. cadastral/topografic 447115 in proprietatea Municipiului Timișoara domeniu public 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 public 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 Municipiului Timișoara în suprafața 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 publică a Primăriei Municipiului Timișoara este de 4368mp.

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

Circulația terenurilor

Terenurile aflate in 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 vor trebui să treacă in domeniul privat al Municipiului Timișoara, pentru a putea fi mutate, astfel încât terenurile aflate in proprietatea beneficiarului să poata fi alipite și să se creeze un singur lot (Lotul 2). In acest moment este in curs de elaborare un Proiect de Hotarare pentru trecerea terenurilor din domeniul public al Municipiului Timișoara in domeniul privat initiat deja pe baza intalnirii reprezentanților beneficiarului cu reprezentării Primăriei Municipiului Timișoara la Comisia de Negociere cu Terții din data de 14.06.2021 concretizata prin PV nr. 4/14.06.2021.

Trecerea din domeniul public in domeniul privat al al Municipiului Timișoara se face printr-o hotarare de Consiliu Local.

In urma reglementărilor din prezentul PUZ, după aprobarea acestuia prin HCL toate terenurile din prezenta documentație se vor unifica (coproprietate cu cote parti) , urmata de iesire din indiviziune si dezmembrare, astfel incat, la final vor rezulta 5 loturi.

Lotul nr. 2 va rămâne in proprietatea beneficiarului SC LISA DRÄXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL în suprafață de 134005 mp., iar loturile 1,3,4 și 5 in suprafata cumulata de 5310 mp vor fi in domeniul public al Primăriei Municipiului Timișoara în administrarea Consiliului Local. Suprafața loturilor 1, 3 și 5 se compune din cei 4368mp ce provin din dezmembrarea lotului unificat dintre beneficiar si Municipiul Timișoara, iar lotul nr.4 de 942mp. provine din cedarea suprafeței de teren din proprietatea beneficiarului in domeniul public al Municipiului Timișoara.

SC GENIUS LOCCISRL

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

PROBLEME DE MEDIU

- **RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

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

- **EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

- **EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC**

Nu e cazul.

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

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

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

Fiind P.U.Z. pentru zonă 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 aflându-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.

SC GENIUS LOCCISRL

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

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

Protecția calității apelor

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de PVC se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale vor fi evacuate în emisar (Canal Subuleasa) cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 001/97 și STAS 4706-88 privind categoria de calitate a emisarului și Legea apelor nr. 107/1996 actualizat 2019

Protecția aerului

Lucrările de alimentare cu apă și 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.

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 încărcare 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.

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.

Prevederea de panouri fotovoltaice pe terasele necirculabile de la corpul 6 și corpul 9. 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 6 și de 1378 mp la corpul de clădire 9

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.

SC GENIUS LOCCISRL

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

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

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.

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 a 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 două parcuri pentru angajații, unde

SC GENIUS LOCCISRL

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

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.

4. CONCLUZII

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 curți construcții,

arabil și neproductiv, Municipiul Timisoara, 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, s-a efectuat în 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 în documentațiile superioare de urbanism aprobate pe Municipiul Timișoara, în PUG Municipiul Timișoara, cel prelungit prin HCL 619/2018 și corelarea cu PUZ-urile din zonă aprobate și anume
- asigurarea amplasamentelor, construcțiilor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema de proiectare stabilită de beneficiar prin intermediul proiectantului german și anume Delta ImmoTec GmbH

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 curți construcții, arabil și neproductiv, Municipiul Timisoara, 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, se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și se dorește a avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Municipiul Timisoara.

Intocmit
urb. Carmen Falniță

SC GENIUS LOCCISRL

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

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. 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**

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

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

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.

Domeniul de aplicare

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

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

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

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.Planului Urbanistic Zonal P.U.Z. - EXTINDERE ZONA INDUSTRIALĂ, PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII CONEXE ȘI REGLEMENTARE DRUMURI

SC GENIUS LOCCISRL

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

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. 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 se va integra in documentațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara, recomandabil de 10 ani.

Capitolul 2 REGULIDE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

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

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii 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 stratele 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.).

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone si subzone functionale

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

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

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

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

Cc - Zona circulatii publice

SC GENIUS LOCCI SRL

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

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

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

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este aceea de industrie urmată de cea de producție logistica, depozitare si servicii conexe (lotul 2)

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

Art. 2. Utilizari permise

- se vor construi orice tipuri de hale sau constructii cu functiunea de industrie, producție, logistica, depozitare (ex. producție baterii, cabluri, asamblări, manipulări, depozități, încărcări descărcări, service auto,)
- servicii conexe (birouri, spatii administrative, cantina, spatii sociale, scolarizari etc)
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- stații de incarcare și descărcare mașini electrice
- constructii pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie,
- unități complementare destinate comerțului și serviciilor
- clădiri administrative, birouri
- stații comercializare produse petroliere
- stații reparare și întreținere autovehicule
- construcții, rețele și instalații tehnico edilitare / gospodărie comunală
- accese pietonale și carosabile
- construcții școlarizare, pregătire profesională, internat,
- activități conexe producției schimburi de experiențe,

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

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

Art. 4. Utilizari interzise

- constructii de locuinte altele decât cele prevăzute la art 3.
- ferme animale

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

SC GENIUS LOCCISRL

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

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

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile principale și cele edilitare se pot amplasa numai pe lotul 2 in zona edificabila stabilita pe plansa de reglementari.

Construcțiile principale se vor amplasa izolat și cuplat, respectand distantele minime de siguranță la foc. Nu există un număr maxim de corpuri de clădire. Se pot construi clădiri astfel încât să se încadreze in POT-ul maxim.

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

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

Construcția C4 – postul de transformare in curs de intabulare se va păstra și extinde.

Zona edificabila ce include constructiile existente va fi la 7m fata de nord la 30m fata de lot 4 la 9 m fata de Calea Stan Vidrighin in zona constructiilor existente. In zona C4 zona edificabila este pe aliniament pe 15m la 7m fata de limita de nord incluzand C4 pastrat.

Construcțiile noi de pe lotul nr. 2 se vor amplasa conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice in 3 etape. Aceste etape se pot intercala funcție de dezvoltarea ulterioară in contextul mondial general.

Primele construcții in curs de autorizare din etapa I sunt corpul C5 si C6 și C7.

Aceste corpuri se propun ca extindere față de hala existentă C2. pe o porțiune și la o distanță de la cca.8m. față de hala C2.

Pe fatada de sud a C5 se propune și extinderea unui corp edilitar C7 ca extindere la C3 existent. Zona edificabila in zona Etapa I va fi la 10m fata de limita de nord si la 10m fata de tangenta la limita in forma de arc de cerc de la sud.

Etapa nr. II va include corpurile 8,9 10 și 11.

Corpul 8 se va construi in continuarea corpului C5 și C7 la o distanță de min 8m. m față de C6. De C8 se va lega pe latura de est si corpul cantina C9.

Zona edificabila in Etapa a II va fi la distanta de 7m fata de limita de nord, la distanta de 10m fata de limitele din sud est si sud.

Etapa a III a va include C12, C13,C14,C15,C16,C17 și C18.

C12 alipit de C10 pe latura de nord a C10, C14 la min7m. distanță de C10 si C12, iar C17 alipit de C14 pe latura de nord a C14.

De corpul C12 se anexează o clădire tehnică pe latura de est C13.

De corpurile C14 pe latura de est se două clădiri tehnică C15 și C16 iar de corpul C17 se anexează o clădire tehnică C18.

Zona edificabila in Etapa a III a va fi la distanta de 10m fata de lotul nr. 1, la distanta de 50m fata de limitele din est si la 35m fata de limita de vest.

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,00 metri. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

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

SC GENIUS LOCCISRL

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

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

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor realiza cinci accese pe lotul nr. 2. Trei accese sunt existente din Calea Stan Vidrighin și se vor păstra și două accese sunt noi.

Din cele două propuse unul va fi din lotul nr. 3 de circulații publice, iar cel de-al doilea va fi din lotul nr. 1 tot de circulații publice.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

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

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

S-au propus un număr de 546 locuri de parcare autoturisme și un număr de pentru tiruri. Aceste locuri de parcare s-au adăugat la cele existente și păstrate anume la cele 282 - 15 parcări autoturisme 267locuri. Au rezultat un nr. de 813 locuri parcare autoturisme.

Pe lotul nr. 2 avem prevăzută și o stație de transport în comun în zona de est.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de numărul de utilizatori.

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, având exact în față intrării 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.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

Ipds - P+4E

H maxim la cornișă = 32m.

Regimul maxim de înălțime admis 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 P cu înălțimea maximă a construcțiilor de 12 m.

H maxim la construcțiile edilitare este de P înalt maxim 20m.

H maxim la clădirile tehnice este de P+1E maxim 20m

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

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

Este interzisă executarea construcțiilor din materiale nedurabile.

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

SC GENIUS LOCCISRL

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

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

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

Este interzisă utilizarea lor improprie.

Se recomandă realizarea de învelitoare cu pante cât mai mici.

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se admit soluții temporare de echipare edilitară, cu condiția branșării la rețelele centralizate, în momentul realizării acestora.

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

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

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

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

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

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

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

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

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, un arbore la 6 locuri de parcare.

Art. 13 Împrejmuiri

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

Împrejmuirile pe latura de vest dinspre Calea Stan Vidrighin vor fi dintr-un soclu opac de 65cm și pana la 1,8m din elemente semitransparente din elemente

SC GENIUS LOCCISRL

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

metalice transparente discontinue. Porțile se vor prevedea din elemente metalice semitransparente.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

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

P.O.T = 55%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

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

C.U.T.= 1,5

Cc - Zona circulatii publice

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este aceea de circulatii publice si amenajari conexe (loturi 1,3,4 și 5)

Aceste loturi provin din mutarea De- urilor existente in PUZ și anume De 388/1/1 , De 389/4, De388/6 din proprietatea publică a Municipiului Timișoara in administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara (lot 1,3, 5) și din cedarea unei suprafete de teren (lot 4) din proprietatea beneficiarului in domeniul public al Municipiului Timișoara.

Loturile 1, 3 și 5 isi vor păstra proprietarul iar lotul nr. 4 își va schimba proprietarul.

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

Art. 2. Utilizari permise

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

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major,
- alte intersecții cu trama stradală de interes major, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile
- Publicitatea comercială pe panouri dedicate, cu avizul administratorului drumului.

SC GENIUS LOCCISRL

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

Art. 4. Utilizari interzise

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

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Loturile aferente circulatiilor publice sunt lotul 1, lotul 3, lotul 4. și lotul 5.

Lotul nr. 1 - functiunea circulatii publice S = 2537 mp

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 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Nu este cazul.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul din domeniul public se va face pe căile de comunicație rutiere existente Calea Stan Vidrighin (acces 1) și B-dul Industriei din lot 5 (acces nr. 2) și din b-dul Industriei extins prin lot 3 (acces nr. 3) și din cel propus la nord prin lotul nr. 1.(acces nr.4)

Art.8 Staționarea autovehiculelor

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

Art. 9 Regimul maxim de inaltime este

Nu este cazul

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul

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

SC GENIUS LOCCISRL

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

Art. 13 Imprejmuiri

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

Parcellele de circulații publice nu se vor imprejmuiri.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Nu este cazul

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Nu este cazul

Intocmit

urb. Carmen Falniță