

# FOAIE DE GARDA

## PLAN URBANISTIC ZONAL “EXTINDERE HALA PRODUCTIE SI BIROURI” TIMISOARA , STR. SIEMENS NR. 1

Initiator: S.C. CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA S.R.L.  
Timisoara, str. Siemens nr.1

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.  
Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad 1  
tel. 0256 499273, fax 0256 281283, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu  
Sef proiect

Nr. proiect / data: 220 / 2015

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea proiectului:	P.U.Z. - EXTINDERE HALA PRODUCTIE SI BIROURI
Initiator:	S.C. CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA S.R.L.
Proiectant general:	S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Amplasament:	TIMISOARA, STR. SIEMENS NR.1
Nr. proiect / data:	220 / 2015
Faza:	P.U.Z.

### **1.2. Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie in faza Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z., s-a elaborat la comanda initiatorului S.C. CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA S.R.L. in vederea reglementarii modului de realizare a unor extinderi pe amplasamentul din Timisoara, str. Siemens nr. 1. Stabilirea conditiilor de sistematizare urbana sunt necesare in vederea autorizarii obiectivelor viitoare de investitie: extindere hala productie si birouri, extindere anexe tehnice, extindere parcare, retele etc.

In vederea elaborarii P.U.Z. s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 2863 din 20.07.2015 si Avizul de Oportunitate nr. 16 / 26.06.2015.

Acest demers continua in fapt reglementarile aprobate anterior prin HCL 286/2005, respectiv HCL 370/2010 pentru incinta existenta si stabileste conditiile de constructibilitate pentru un nou teren, care se invecineaza la nord cu aceasta si care a fost recent achizitionat de initiator.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenurilor in raport cu vecinatatea si cu reglementarile anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Reglementarile juridice si cadastrale;
- Autorizarea lucrarilor descrise mai sus.

### **1.3. Surse documentare**

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat legislatia in vigoare si reglementarile urbanistice locale. S-a tinut cont in mod special de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobata prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si completata;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUD aprobat prin HCL 286 / 2005;
- PUD aprobat prin HCL 370 / 2010;
- Propunere PUG Timisoara – etapa III de avizare;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evolutia zonei**

Zona s-a conturat ca un puternic centru de dezvoltare a tehnologiilor high-tech inca de la edificarea etapei I a dezvoltarii Siemens VDO, actualmente Continental. Acest caracter tehnologic atribuit zonei a fost consolidat prin extinderile succesive realizate de catre Continental, respectiv de construirea in imediata vecinatate a unor obiective cu functiuni similare: Elbromplast, Saguaro, SSI Schaefer, Optica Business Center. Functiunea reglementata este productie industriala si servicii.

Actuala configuratie a incintei existente a fost edificata de-a lungul a 10 ani, in trei etape, dupa cum urmeaza:

- a) etapa I – cladire de birouri P+3E; hala de productie si logistica P+1E partial; anexe tehnice; retele de incinta, parcareri aferente;
- b) etapa II – cladire de birouri P+5E partial; laboratoare de testare P; anexe tehnice, retele de incinta, parcareri aferente;
- c) etapa III – extindere hala de productie si logistica P+1E partial (extindere etapa I), anexe tehnice, reconfigurare retele de incinta, extindere parcareri, etc.

Zona are un deosebit potential de dezvoltare fapt evidentiat si in Masterplanul aprobat de catre municipalitate. In cadrul Politicii 1 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, Programul 1 se refera direct la acest obiectiv si anume “Parcuri industriale de productie bazate pe cunoastere si inovare”, cu localizare pe investitia Continental, data ca exemplu de buna practica. Prin prezenta documentatie de PUZ, Continental intentioneaza de fapt extinderea parcului de productie cu profil high-tech, respectiv a domeniilor de cercetare – dezvoltare, in complet acord cu proiectele municipale urmarite prin Program. Extinderea intreprinderilor de acest tip cu valoare strategica pentru dezvoltarea orasului este primul punct urmarit in cadrul acestei strategii.

## **2.2. Incadrarea in localitate:**

Zona studiata prin PUZ este situata in intravilanul municipiului Timisoara, str. Siemens nr. 1, in partea de sud-est a orasului. Sunt asigurate toate premisele pentru realizarea extinderilor preconizate, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii si a dotarilor tehnico-edilitare.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- la nord – proprietati private (Tehnomet);
- la vest – inel IV, domeniu public CD 1549/4/4, DR 1549/4/2 - 1549/4/3/2 si proprietati private (SSI Schaefer, EEE);
- la sud – proprietati private (Bega Grup);
- la est – proprietati private (Elbromplast).

## **2.3 Elemente ale cadrului natural:**

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

## **2.4 Circulatia:**

Accesele in incinta sunt realizate din str. Siemens. Interventiile urbanistice anterioare au reglementat anumite solutii de acces, care vor fi pastrate. Prin prezenta documentatie vor fi analizate implicatiile elementelor noi aparute asupra circulatiei rutiere:

- amenajarea unei parcuri pe terenul achizitionat de initiator in partea de nord a zonei studiate,
- amenajarea de catre municipalitate a unei parcuri publice la sud fata de zona studiata,
- traseul viitorului inel IV, la vest fata de zona studiata.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Zona studiata prin PUZ, in suprafata de cca. 8,5ha a fost delimitata astfel incat sa includa terenurile aflate in proprietatea initiatorului si tronsoane adiacente din arterele publice de circulatie. Zona studiata este formata din incinta existenta in suprafata de 72.588 mp (Lot 1), respectiv terenul recent achizitionat de 10.600mp (Lot 2), situat in nordul incintei actuale, teren liber de constructii si propus pentru reglementare si relationare cu cel existent. Parcelele care au generat PUZ si care compun aceste doua loturi, au o suprafata insumata de 83.188,00 mp, fiind inscrise in CF nr. 405041 - nr. Cad. 405041 (Lot 1 - incinta existenta) respectiv CF 436321 - nr. Cad A1549/2/5 si CF nr. 425307 - nr. Cad A1549/2/6 (Lot 2 - terenul achizitionat in nord).

Initiatorul a donat domeniului public in baza precedentelor documentatii de urbanism suprafata de 2.747 mp, teren pentru drum, in scris in CF 405043, avand nr. CAD DR 1549/4/2 – 1549/4/3/2.

Indicii urbanistici raportati la suprafata insumata a celor 3 parcele care au generat PUZ sunt:

POT existent = 33,57%

CUT existent = 0,67

Prin HCL 286/2005, respectiv HCL 370/2010 au fost aprobate documentatii PUD prin care au fost stabilite reguli de construire pentru incinta existenta (Lot 1). Functiunea admisa conform PUG si PUD-uri aprobate anterior este productie industrială si servicii. In momentul de fata, pentru incinta existenta (Lot 1), s-au atins anumite limite maxime ale indicatorilor urbanistici reglementati anterior, fapt care a impus achizitionarea terenului din nordul incintei (Lot 2), in vederea asigurarii parametrilor urbanistici necesari pentru realizarea extinderilor preconizate.

## **2.6 Echiparea edilitara**

Incinta existenta este asigurata din punct de vedere al utilitatilor publice, extinderile preconizate urmand a se conecta la infrastructura existenta, care va fi suplimentata dupa caz.

## **2.7 Probleme de mediu**

In zona nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areale necesar a fi protejate. Referitor la dezvoltarea propusa, prin natura functiunii nu vor fi generate probleme de mediu - se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi, conform normelor in vigoare.

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

Terenul studiat este proprietate privata. Primăria Municipiului Timisoara, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate in teritoriu. Legea privind transparenta decizionala in administratia publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administratia locala, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate in aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare in diferitele faze de elaborare si / sau dezbateri publice.

Avand in vedere faptul ca prezentul demers a fost precedat de 3 etape de dezvoltare realizate anterior, in baza a doua Planuri Urbanistice de Detaliu aprobate de Consiliul Local in ultimii 10 ani, consideram ca intentia actuala a initiatorului de a extinde facilitatile existente, marind totodata suprafata terenului alocat incintei, vine in intampinarea strategiilor publice de dezvoltare a orasului, generand totodata locuri de munca de inalta calificare si un caracter bine definit pentru zona studiata.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Dupa cum a fost prezentat si la capitolul "2. Stadiul actual al dezvoltarii", zona studiata este destinata productiei industriale si serviciilor. Planurile urbanistice de detaliu anterioare au avut ca scop detalierea etapelor initiale de implementare a obiectivului. Aceste reglementari sunt propuse a fi mentinute. Atingerea valorilor maxime ale unor parametrii urbanistici impusi prin documentatiile anterioare au condus la necesitatea achizitionarii de noi suprafete pentru asigurarea valorilor necesare extinderilor preconizate. Aceste noi suprafete urmeaza sa fie reglementate urbanistic prin prezenta documentatie iar abordarea va fi una unitara.

Urmatoarele documentatii vor sta la baza elaborarii PUZ:

- PUG Timisoara aflat in vigoare;
- PUD aprobat prin HCL nr. 286 / 2005 a mun. Timisoara prin care functiunea pentru parcela studiata a fost reglementata ca zona de productie si servicii, fiind detaliate conditiile de construire a investitiei – faza I – zona de nord a amplasamentului, aflat in vigoare;
- PUD aprobat prin HCL nr. 370 / 2010 a mun. Timisoara prin care au fost stabilite conditiile de constructibilitate si retragerile fata de limitele de proprietate pentru faza a II-a a dezvoltarii investitiei, pe terenul liber din sudul amplasamentului, aflat in vigoare;
- Proiect municipal parcare publica, aflat in executie in sudul amplasamentului;
- Traseu estimat al inelului IV;
- Propuneri pentru noul PUG.

#### **3.2 Prevederi ale PUG**

Conform PUG aflat in vigoare, terenul este situat in *UTR 72 – zona unitatilor industriale a Municipiului Timisoara - Calea Buziasului*. Pentru parcela recent achizitionata nu sunt mentionate reglementari in actualul PUG, astfel ca prezenta documentatie are rolul de a stabili reguli de construire in acest areal, in relatie directa cu fondul construit existent si cu intentiile initiatorului.

##### **3.2.1 Relatia cu noul PUG aflat in avizare**

La data redactarii prezentei documentatii, noul PUG al municipiului Timisoara se afla in Etapa 3 – faza de elaborare a propunerilor de PUG si RLU aferent acestuia, nefiind practic in vigoare. Prin noul PUG, incinta existenta (Lotul 1) este descrisa ca zona *Et - zona de activitati economice cu caracter tertiar*. Lotul 2 este cuprins in noul PUG ca fiind parte din zona *UEt – Zona de urbanizare activitati economice cu caracter tertiar*, si propus pentru a fi asimilat zonei Et, ceea ce confirma prezentul demers, de a trata in mod unitar cele doua Loturi.

Reglementarile propuse in prezentul PUZ sunt consecvente prevederilor planurilor urbanistice anterioare (PUD), dat fiind faptul ca acestea au stat la baza dezvoltarii incintei existente (Lot 1) si se vor raporta la ambele Loturi detinute in prezent de initiator.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu vreun potențial care s-ar impune a fi valorificat. Fondul plantațiilor existente pe terenul recent achiziționat nu este semnificativ din punct de vedere peisager sau al speciilor plantate. În acest sens se propune asanarea completă a acestui teren și planificarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusă, sporind gradul de atractivitate al întregului ansamblu.

### 3.4 Modernizarea circulației

Din punct de vedere al traficului, sunt prevăzute următoarele măsuri:

#### De către inițiator:

- amenajarea unei parcuri pentru angajați și vizitatori pe terenul din nord (Lotul 2);
- alocarea unor suprafețe de teren din parcelele care compun Lotul 2 în vederea realizării profilului stradal de 20m, axul acestui drum fiind actuala limită de proprietate dintre parcelele care compun Lotul 2 și proprietatea vecină din nordul Lotului 2;
- amenajarea unei giratii și a unei zone de așteptare pentru TIR-uri, în partea de nord-vest a Lotului 1;
- amenajarea unei parcuri în partea de nord a Lotului 1, adiacentă extinderii propuse prin prezentul PUZ;
- alocarea unei suprafețe de teren din parcela Lot 1 pentru realizarea giratiei de pe strada Siemens (lucrare demarată de municipalitate).

#### De către municipalitate:

- realizarea unei parcuri publice în sud-vestul amplasamentului studiat prin PUZ, racordată printr-o giratie la strada Siemens – lucrare aflată în execuție.

În prezenta documentație sunt propuse racorduri la inelul IV, în varianta cunoscută în momentul de față a traseului acestuia. Ulterior, după stabilirea de către municipalitate a traseului final al acestui inel, se va avea în vedere ajustarea acestor racorduri (atât cel din giratia propusă în nord-vestul Lotului 1 cât și conexiunea drumului de 20m propus în nordul Lotului 2).

### 3.5. Zonificare funcțională – indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Funcțiunea generală propusă zonei studiate va fi producție industrială și servicii, similară celei existente. Conform planșei de reglementări urbanistice anexate, parcelele deținute de inițiator au fost zonificate din punct de vedere funcțional după cum urmează:

#### Subzona 1 (Lotul 2):

- clădiri pentru producție industrială, depozitare, birouri, servicii, spații tehnice și administrative, parcaje, cu regim maxim de înălțime S+P+3E;
- platforma parcare, construcții tehnico-edilitare, spații verzi.

#### Subzona 2 (în nordul Lotului 1):

- extindere hală existentă cu regim maxim de înălțime S+P+3E; dispunere cu fatadă

- principala spre nordul amplasamentului; functiuni permise: productie industriala, depozitare, birouri, servicii, spatii tehnice si administrative;
- constructii tehnico-edilitare, spatii verzi.

Subzona 3 (in nordul Lotului 1):

- extindere cladire anexe tehnice, cu regim maxim de inaltime S+P+2E;
- constructii tehnico-edilitare.

Subzonele 4 si 5 (in nordul Lotului 1):

- platforme parcare si cai de circulatie pentru autoturisme, TIR-uri etc;
- giratie si accese rutiere;
- constructii tehnico-edilitare, spatii verzi.

Subzona 6 (in centrul Lotului 1, intre cladirile existente):

- reconfigurare parcare existenta, optimizandu-se fluxurile interioare si raportul dintre terenul amenajat si spatiul verde.

Subzona 7 (in centrul Lotului 1, intre cladirile existente):

- corp de legatura intre cladirile existente cu respectarea regimului de inaltime existent.

Subzona 8 (in sudul Lotului 1):

- extindere cladire existenta cu regim maxim S+P+5E+Er; dispunere cu fatada principala spre sudul amplasamentului; functiuni permise: laboratoare testare, cercetare, birouri, spatii tehnice si administrative;
- constructii tehnico-edilitare, spatii verzi.

Zonificarea de mai sus are rolul director de a stabili utilizarea functionala a subzonelor respective, fara insa a fi obligatorie aplicarea totala a reglementarilor propuse, acestea putand fi implementate de initiator functie de planul sau investitional, in etape sau in parte, dupa caz.

Utilizari interzise:

- locuire de orice tip;
- cladiri comerciale tip big-box (hipermarket, supermarket).

Amplasarea constructiilor pe parcela va respecta urmatoarele retrageri minime:

Subzona 1 (Lotul 2):

- minim 10,00m fata de limita de proprietate din sud;
- minim 10,00m fata de limita de proprietate din nord;
- minim 2,0m fata de limita de proprietate din est;
- minim 2,0m fata de limita de proprietate din vest;

Subzona 2 (in nordul Lotului 1):

- minim 10,00m fata de limita de proprietate din nord;
- minim 6,0m fata de limita de proprietate din est.

Subzona 3 (in nordul Lotului 1):

- fiind vorba de anexe tehnice si constructii tehnico edilitare, acestea vor putea fi construite pana pe aliniamentul strazii existente in nordul parcelei.

### Subzona 8 (in sudul Lotului 1):

- minim 6,0m fata de limita de proprietate din vest;
- minim 20,0m fata de limita de proprietate din sud;
- minim 6,0m fata de limita de proprietate din est.

Pe suprafetele afectate de retragerile impuse mai sus vor putea fi amenajate cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente de control acces, case poarta, constructii tehnice, puncte de bransament / conexiune sau spatii verzi. Solutiile propuse vor avea in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

Indicii urbanistici raportati la suprafata insumata a celor 3 parcele care au generat PUZ sunt:

POT existent = 33,57%

POT propus = max. 70%

CUT existent = 0,67

CUT propus = max. 1,4

Se va asigura un procent de minim 20% spatii verzi din suprafata totala a terenurilor detinute de initiator la momentul obtinerii avizelor pentru emiterea Autorizatiilor de Construire. Spatiile verzi vor putea fi amenajate si sub forma de terase inierbate, pe invelitoarele cladirilor.

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Amplasamentul existent este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul "2.6 Echiparea edilitara" si sunt create premise pentru dezvoltari viitoare. Avand in vedere natura investitiei sunt necesare breviare de calcul si daca este cazul, consultari cu detinatorii de retele pentru stabilirea solutiilor de extindere a capacitatilor existente. Trebuie mentionat faptul ca prezentul PUZ are rolul de a initia aceste consultari si de a obtine acorduri de principiu urmand ca proiectele de specialitate sa fie elaborate la fazele urmatoare de proiectare.

Pentru terenul recent achizitionat sunt necesare extinderi ale retelelor existente de apa si canalizare, energie electrica si alimentare cu gaze naturale in functie de natura investitiilor preconizate. Intr-o prima faza, se va avea in vedere amenajarea unor locuri de parcare caz in care dezvoltarea edilitara se va rezuma la asigurarea evacuarii apelor pluviale prin extinderea retelei de canalizare pluviala existenta, respectiv extinderea retelei de alimentare cu energie electrica destinata iluminatului exterior.

### **3.7 Protectia mediului**

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:

Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea propusa nu influenteaza negativ mediul, fiind vorba de activitati nepoluante. Situatia existenta confirma acest fapt.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu sunt identificate riscuri naturale. Terenul este relativ plan si fara elemente deosebite care sa necesite masuri speciale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate:

In momentul de fata, apa preluata din reseaua Aquatim este folosita in scop menajer si in scop tehnologic pentru crearea microclimatului din hala, respectiv umidificarea aerului. Apa pentru microclimat este tratata printr-o instalatie de tratare cu osmoza inversa. Apa este apoi evacuata in canalizarea municipala, avand caracteristicile unei ape uzate menajere. Cantina existenta este dotata cu separator de grasimi cu un volum total de 1682 l. Amestecul de grasimi este preluat periodic ca și deșeu de catre S.C. Rian S.R.L. Apele pluviale colectate de pe platforme sunt decantate printr-un separator de produse petroliere cu volum  $V=2,2 \text{ m}^3$ . Solventii rezultati de la spalarea utilajelor nu se evacueaza in reseaua de canalizare, ci se predau catre S.C. Rian S.R.L. Apele pluviale de pe platformele parcare propuse sunt trecute prin separatoare de produse petroliere inainte de a fi evacuate in canalizarea publica. Extinderile preconizate care fac obiectul prezentei documentatii de urbanism nu implica alte activitati decat cele descrise anterior. Daca vor fi depasite capacitatile existente, echipamentele vor fi inlocuite cu unele corepunzatoare.

Depozitarea controlata a deseurilor:

Vor fi continuate procedurile de depozitare controlata a deseurilor conform avizelor favorabile obtinute de catre Continental. Cantitatile si modul de stocare sunt aprobate prin autorizatiile de mediu aflate la zi. In functie de natura acestora, aceste deseuri sunt preluate de firme specifice autorizate, proceduri care vor continua si in urma extinderilor propuse.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi:

Nu sunt identificate terenuri degradate si nu este cazul consolidarilor de teren.

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

Vor fi asigurate prin proiect toate elementele necesare asigurarii unui habitat corespunzator functiunii propuse si se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate:

Nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana:

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear:

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:

Nu sunt identificate disfunctionalitati din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare. Sunt propuse adaptari la situatia propusa si racorduri la investitiile publice din zona. Vor fi asigurate suprafetele de teren necesare realizarii tramelor stradale prevazute prin PUG si vor fi optimizate locurile de parcare atat pentru traficul usor cat si pentru traficul greu.

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Ulterior aprobarii prezentului PUZ de catre Consiliul Local al Municipiului Timisoara, se vor realiza operatiuni topo-cadastrale de dezmembrare in vederea cedarii catre domeniul public a suprafetelor de teren descrise la punctul 3.4 de mai sus, in vederea modernizarii drumurilor publice. Prin aceste documentatii cadastrale se vor stabili suprafetele exacte care vor fi alocate pentru drumurile publice respectiv care vor ramane in patrimoniul initiatorului.

In urma aprobarii prezentului PUZ de catre Consiliul Local al Municipiului Timisoara, parcelele ce compun Lotul 2 vor trece din categoria "arabil" in categoria "curti-constructii".

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Contextul economic a impus ca initiatorul sa ia in considerare construirea etapizata a obiectivelor. In primele etape au fost finalizate hala de productie si birourile cu dotarile aferente, cu extinderile ulterioare, respectiv cladirea de dezvoltare-cercetare-testare, cu dotarile aferente. Prezenta documentatie stabileste ca posibile ambele extinderi ale dezvoltarilor anterioare, atat etapizat cat si intr-o singura etapa, in cazul unui context economic favorabil. Propunerea de fata presupune o planificare functionala care se incadreaza in caracterul industrial al zonei. Consideram ca din punct de vedere al oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista si necesara de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului Timisoara. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse vor sta urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local Timisoara a prezentei documentatii de urbanism, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- intocmire DTAC - PTh si obtinere AC pentru constructiile propuse, amenajarile si dotarile aferente;
- proiectarea si autorizarea lucrarilor de extindere retele, bransamente si racorduri utilitati, racorduri la drumurile publice, modernizari ale circulatiilor perimetrare.

Intocmit,  
arh. George Ciuhandu

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumire proiect: P.U.Z. - EXTINDERE HALA PRODUCTIE SI BIROURI

Initiator: SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL

Proiectant: SC MG BUILDING DESIGN SRL

Amplasament: TIMISOARA, STR. SIEMENS NR. 1

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a constructiilor pe teritoriul studiat în PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale și se aproba de catre Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrarilor de construire ce vor fi autorizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata si actualizata.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliaza prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistica și stabilește reglementarile specifice pentru zona considerata.

### 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU au stat în principal:

- Ordinul MLPTL nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 50/1991;
- HGR 525/1996;
- Legea 350/2001;
- Legea 289/2006;
- PUG Timisoara;
- PUD aprobat prin HCL nr. 286 / 2005 a mun. Timisoara prin care functiunea pentru parcela studiata a fost reglementata ca zona de productie si servicii, fiind detaliate conditiile de construire a investitiei – faza I – zona de nord a amplasamentului, aflat in vigoare;
- PUD aprobat prin HCL nr. 370 / 2010 a mun. Timisoara prin care au fost stabilite conditiile de construibilitate si retragerile fata de limitele de proprietate pentru faza a II-a a dezvoltarii investitiei, pe terenul liber din sudul amplasamentului, aflat in vigoare;
- Proiect municipal parcare publica, aflat in executie in sudul amplasamentului;
- Propuneri pentru noul PUG.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se va aplica de catre:

- Initiator / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetarii si finantarii proiectelor de investitie, contractarea proiectantilor, firmelor de executie si negocierile cu autoritatile publice;
- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.Th., D.D.E.;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivelor de investitie preconizate;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Prin documentatiile tehnice privind autorizarea executarii lucrarilor de construire si de organizare de santier (DTAC, DTOE), se vor avea in vedere normele legale privind pastrarea integritatii mediului, valabile la momentul autorizarii proiectelor.

In cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural sau construit. In cazul descoperirii întâmplatoare de vestigii arheologice în timpul lucrarilor de constructie, executia va fi oprita, anuntandu-se totodata autoritatile abilitate in vederea parcurgerii etapelor de descarcare arheologica.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

In proiectare, se vor respecta normele privind prevenirea / diminuarea riscurilor naturale, din punct de vedere al zonei seismice, conditiilor de clima (adancimi de inghet, incarcari date de zapada si vant), precum si normele geotehnice, PSI, de siguranta in exploatare si de SSM. Executia se va face pe baza proiectelor tehnice si a detaliilor de executie, cu respectarea sigurantei atat in raport cu vecinatatea cat si cu incinta destinata obiectivului de investitie. Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanse, piloti forati, pereti mulati, etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament. Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozita in locul indicat de municipalitate. Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor pe parcela va respecta urmatoarele retrageri minime:

#### Subzona 1 (Lotul 2):

- minim 10,00m fata de limita de proprietate din sud;
- minim 10,00m fata de limita de proprietate din nord;
- minim 2,0m fata de limita de proprietate din est;
- minim 2,0m fata de limita de proprietate din vest.

#### Subzona 2 (in nordul Lotului 1):

- minim 10,00m fata de limita de proprietate din nord;
- minim 6,0m fata de limita de proprietate din est.

#### Subzona 3 (in nordul Lotului 1):

- fiind vorba de anexe tehnice si constructii tehnico edilitare, acestea vor putea fi construite pana pe aliniamentul strazii existente in nordul parcelei.

#### Subzona 8 (in sudul Lotului 1):

- minim 6,0m fata de limita de proprietate din vest;
- minim 20,0m fata de limita de proprietate din sud;
- minim 6,0m fata de limita de proprietate din est.

Pe suprafetele afectate de retragerile impuse mai sus vor putea fi amenajate cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente de control acces, case poarta, constructii tehnice, puncte de bransament / conexiune sau spatii verzi. Solutiile propuse vor avea in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

#### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele vor fi realizate prin racorduri la str. Siemens, respectiv la drumul public dintre Loturile 1 si 2, detinute de initiator.

Din punct de vedere al traficului, sunt prevazute urmatoarele masuri:

#### De catre initiator:

- amenajarea unei parcarci pentru angajati si vizitatori pe terenul din nord (Lotul 2);
- alocarea unor suprafete de teren din parcelele care compun Lotul 2 in vederea realizarii profilului stradal de 20m, axul acestui drum fiind actuala limita de proprietate dintre parcele care compun Lotul 2 si proprietatea vecina din nordul Lotului 2;
- amenajarea unei giratii si a unei zone de asteptare pentru TIR-uri, in partea de nord-vest a Lotului 1;
- amenajarea unei parcarci in partea de nord a Lotului 1, adiacenta extinderii propuse prin prezentul PUZ;
- alocarea unei suprafete de teren din parcela Lot 1 pentru realizarea giratiei de pe strada Siemens (lucrare demarata de municipalitate).

#### De catre municipalitate:

- realizarea unei parcarci publice in sud-vestul amplasamentului studiat prin PUZ, racordata printr-o giratie la strada Siemens – lucrare aflata in executie.

In prezenta documentatie sunt propuse racorduri la inelul IV, in varianta cunoscuta in momentul de fata a traseului acestuia. Ulterior, dupa stabilirea de catre municipalitate a traseului final al acestui inel, se va avea in vedere ajustarea acestor racorduri (atat cel din giratia propusa in nord-vestul Lotului 1 cat si conexiunea drumului de 20m propus in nordul Lotului 2).

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Extinderile propuse vor fi racordate la retelele existente, iar in situatia in care capacitatile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de solutie elaborate de furnizori.

## 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Conform plansei de reglementari urbanistice anexata prezentei documentatii.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Se va asigura un procent de minim 20% spatii verzi din suprafata totala a terenurilor detinute de initiator la momentul obtinerii avizelor pentru emiterea Autorizatiilor de Construire. Spatiile verzi vor putea fi amenajate si sub forma de terase inierbate, pe invelitoarele cladirilor.

Se vor realiza imprejmuiri cu garduri transparente  $H_{max} = 2,5m$  pe tot perimetrul parcelelor sau partial, functie de cerintele beneficiarului din faza DTAC.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Funciunea generala propusa zonei studiate va fi productie industrială si servicii, similara celei existente. Conform plansei de reglementari urbanistice anexate, parcelele detinute de initiator au fost zonificate din punct de vedere functional in 8 subzone.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### Subzona 1 (Lotul 2):

- cladiri pentru productie industrială, depozitare, birouri, servicii, spatii tehnice si administrative, parcaje, cu regim maxim de inaltime S+P+3E;
- platforma parcare, constructii tehnico-edilitare, spatii verzi.

### Subzona 2 (in nordul Lotului 1):

- extindere hala existenta cu regim maxim de inaltime S+P+3E; dispunere cu fatada principala spre nordul amplasamentului; functiuni permise: productie industrială, depozitare, birouri, servicii, spatii tehnice si administrative;
- constructii tehnico-edilitare, spatii verzi.

### Subzona 3 (in nordul Lotului 1):

- extindere cladire anexe tehnice, cu regim maxim de inaltime S+P+2E;
- constructii tehnico-edilitare.

### Subzonele 4 si 5 (in nordul Lotului 1):

- platforme parcare si cai de circulatie pentru autoturisme, TIR-uri etc;
- giratie si accese rutiere;
- constructii tehnico-edilitare, spatii verzi.

Subzona 6 (in centrul Lotului 1, intre cladirile existente):

- reconfigurare parcare existenta, optimizandu-se fluxurile interioare si raportul dintre terenul amenajat si spatiul verde.

Subzona 7 (in centrul Lotului 1, intre cladirile existente):

- corp de legatura intre cladirile existente cu respectarea regimului de inaltime existent.

Subzona 8 (in sudul Lotului 1):

- extindere cladire existenta cu regim maxim S+P+5E+Er; dispunere cu fatada principala spre sudul amplasamentului; functiuni permise: laboratoare testare, cercetare, birouri, spatii tehnice si administrative;
- constructii tehnico-edilitare, spatii verzi.

Zonificarea de mai sus are rolul director de a stabili utilizarea functionala a subzonelor respective, fara insa a fi obligatorie aplicarea totala a reglementarilor propuse, acestea putand fi implementate de initiator functie de planul sau investitional, in etape sau in parte, dupa caz.

Utilizari interzise:

- locuire de orice tip;
- cladiri comerciale tip big-box (hipermarket, supermarket).

Indicii urbanistici raportati la suprafata insumata a celor 3 parcele care au generat PUZ sunt:

POT existent = 33,57%

POT propus = max. 70%

CUT existent = 0,67

CUT propus = max. 1,4

Intocmit,  
arh. George Ciuhandu