

# 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**

### **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.

### **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.

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

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).

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 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 industriala 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.

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.

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.

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

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.

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.

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

#### De catre initiator:

- amenajarea unei parcuri 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 parcuri 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 parcuri 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).

### **Zonificare functionala – indici urbanistici, bilant teritorial, reglementari**

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 dupa cum urmeaza:

#### 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).

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.

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 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 inicatorului.

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 extinderi retele, bransamente si racorduri utilitati, racorduri la drumurile publice, modernizari ale circulatiilor perimetrare.

Intocmit,  
arh. George Ciuhandu