

FOAIE DE CAPAT

TITLUL P.U.Z.:

CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI
PRODUCTIE- CU CORELARE SI MODIFICARE PLANURI
URBANISTICE EXISTENTE SI DEFINIRE TERENURI
NEREGLEMENTATE

NUMAR PROIECT:

2601.01.7

DATA ELABORARE:

IANUARIE 2023

BENEFICIAR:

CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL

PROIECTANT GEN:

SUBCONTROL SRL

SPECIALIST RUR:

ARH. DIPL. RADU D. RADOSLAV

CUPRINS

DISPOZITII GENERALE	3
Rolul RLU	3
Baza legala a elaborarii.....	3
Domeniul de aplicare	3
Zonificare functionala.....	4
Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului	4
UET // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR	4
Caracterul zonei.....	4
Servituti de utilitate publica:	4
Reglementari pentru spatiul construit:	5
Utilizare functionala	5
Utilizari admise:.....	5
Utilizari interzise:.....	5
Conditii de amplasare.....	5
Caracteristicile parcelelor:.....	5
Amplasare fata de aliniament:	5
Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:	5
Stationarea autovehicolelor	6
Inaltimea maxima admisa:	6
Aspectul exterior al cladirilor:	6
Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:	6
Spatii libere si spatii plantate:	6
Imprejmuiri:.....	7
Indici de ocupare si utilizare a terenului	7
Procentul maxim de ocupare a terenului:.....	7
Coeficientul de utilizare maxim a terenului:	7
CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	7

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în forma scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

Baza legală a elaborării

- Planul de amenajare al teritoriului național ;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb
- H. C. L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor pentru zona inclusă în studiu.

Zonificare functionala

Zonele functionale au fost stabilite in plansa de reglementari urbanistice (plansa U008). Pentru integrarea in zona a constructiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 2014.

Incadrare zona studiata in baza P.U.Z. (conf. PUG 2012, aflat in curs de avizare):

UET // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament , P.O.T. si C.U.T. se stabilesc astfel:

P.O.T. = max. 70%

C.U.T. = max. 2

Zone verzi amenajate = min. 20%

*Indicii de ocupare si utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicati simultan.

In cazul extinderii sau supraetajarii, calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga parcela construibila in sens urbanistic, asa cum a fost ea descrisa prin prezentul RLU si cu respectarea reglementarii prezente.

UET // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Caracterul zonei

Zona cu terenuri cu libere in intravilanul orasului, intr-o zona in plina expansiune de noi unitati industriale si de servicii. Platforma Calea Buziasului a fost pentru mai multe decade una dintre platformele industriale cele mai importante ale orasului (inclusiv in domeniul Automotive).

In momentul de fata pe teren se afla constructii. Prin actualul PUZ se permite extinderea cladirilor existente si se propun cladiri, parcuri si circulatii noi in incinta.

Servituti de utilitate publica:

Se propune stramutarea DE1549/5 pe viitoarea Strada Magnus, pentru o dezvoltare mai rationala a zonei in beneficiul functionalitatii ei.

PUZ-ul prevede sapte accese din care unul nou propus din viitoarea str Magnus.

Se propune cu titlu de potentiala dezvoltare ulterioara si accesul la Reteaua de Cale Ferata din Zona Periurbana a Timisoarei, cu punct intermodal de transport persoane in partea de nord a parcelei (strada Magnus), pe infrastructura existenta de cale ferata.

Reglementari pentru spatiul construit:

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 P.U.G. și a reglementărilor de mai jos.

Se prevede conectarea la rețeaua de Coridoare Ecologice prin prelungirea perdelei verzi dealungul HCN aflat la sudul proprietatii Continental Automotive.

Utilizare functionala

Utilizari admise:

- Administrative – birouri, sedii de companii etc
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere,
- Cercetare științifică
- Productie non-poluanta si depozitare aferenta procesului de productie
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare,
- Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate

Utilizari interzise:

- Orice alte utilizari decat cele mentionate mai sus;
- Locuire de orice tip.

Conditii de amplasare

Caracteristicile parcelelor:

- Parcelele construibile vor intruni urmatoarele conditii:
 - sa aiba front la strada;
 - sa aiba acces direct din domeniul public;
- Se admite comasarea cu parcele invecinate pentru extinderea activitatilor existente.

Amplasare fata de aliniament:

- Se va pastra retragerea de la aliniament prevazuta in PUZ „Extindere Hala de Productie si Birouri, extindere de Parcare, Rețele de Incinta, racorduri la drumurile publice, Casa Poarta, extindere Anexe Tehnice” HCL 504 din 20.11.2015, de 10m, la strada Magnus.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc..

Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

- Retragera minima obligatorie a cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim. Nu se prevede o retragere minima obligatorie fata de parcelele invecinate, pentru a nu bloca o extindere ulterioara.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc..

Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintei.
- In conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 157/2002 Anexa 2 - Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare.

Inaltimea maxima admisa:

- CF 445055 cu H max. cornisa = 23.00, respectiv CF 453016, CF 453017, CF 442983, CF 442988, CF 421257, partial DE 1549/5 H max. cornisa = 43.00m
- CF 445055 H max = 25.00, respectiv CF 453016, CF 453017, CF 442983, CF 442988, CF 421257, partial DE 1549/5 H max = 45.00m.

Aspectul exterior al cladirilor:

- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si asezari urbane existente.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare prin extinderile la retelele edilitare publice existente in zona.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiuri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de instalatii si echipamente edilitare, post de transformare, etc..
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post de transformare, etc..

Spatii libere si spatii plantate:

Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- In zona verde de aliniament si in afara zonei de implantare sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajari pentru accese auto si pietonale, post de transformare, echipamente tehnico-edilitare, etc..
- Sunt permise amplasarea de elemente publicitare in zona verde amenajata in incinta.

- In cazul arborilor ornamentali plantați pe spațiile verzi este interzisă intervenția cu taieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier și a construcțiilor aflate în apropiere.

Imprejmuiri:

- In cazul imprejmuirilor spre parcelele vecine acestea vor avea maximum 2,45 m înălțime și vor fi de tip transparent.
- Portile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim=70%.

Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim=2.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu 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 și prevederile legale în vigoare.

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, în curs de actualizare;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesare de coroborat și introduse în prevederile PUG Municipiului Timișoara odată cu actualizarea acestuia.

Intocmit

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav