

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 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;
- 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, fumaare, platforme acoperite, platforme echipamente, constructii si echipamente 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 parcarilor 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 parcarilor 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 parcarilor 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 imprejuriri

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 imprejuriri 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 industriala 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 industriala, 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 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 (platforme ambalaje, platforme agregate, case poarta, echipamente tehnice, imprejuriri, control acces, etc.), 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

Destinatie suprafata	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita la sol	27.926,21	33,57	58.231,60 (max.)	70,00
Platforme, drumuri	29.215,62	35,12	8.318,80	10,00
Spatii verzi amenajate	15.446,17	18,57	16.637,60 (min.)	20,00
Teren neamenajat	10.600	12,74	0,00	0,00
Total suprafata	83.188,00	100	83.188,00	100

Intocmit,
arh. George Ciuhandu