

## FOAIE DE CAPAT

---

TITLUL P.U.Z.: CONSTRUIRE CLADIRI BIROURI, HALA PRODUCTIE,  
SERVICII, DEPOZITARE, HALA LOGISTICA, PARCARE, PISTA  
TESTARE, PASARELA INTRE CLADIRI PE DRUM PUBLIC

NUMAR PROIECT: 2420.07.1

DATA ELABORARE: IULIE 2020

BENEFICIAR: SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL

PROIECTANT GEN: SC 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
Servitutiile de utilitate publica: .....	4
Reglementari pentru spatiul construit: .....	4
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 .....	5
Inaltimea maxima admisa: .....	6
Aspectul exterior al cladirilor: .....	6
Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor: .....	6
Spatii libere si spatii plantate: .....	6
Imprejmuiri:.....	6
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 (plansele U009/U010). 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 construabila 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 terenul reglementat de PUZ este liber de constructii.

### **Servituti de utilitate publica:**

Se prevede continuarea dezvoltarii caii de acces de la nordul parcelei, denumita Strada Magnus.

PUZ-ul prevede in Plansa U004 si al 3-lea acces spre incinta Continental Automotive, varianta provizorie pe traseul Inelului 4 de Circulatie, pe Bulevardul Industriilor.

Se propunee 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 funcțională

### Utilizări admise:

- Administrative – birouri, sedii de companii etc
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere,
- Cercetare științifică
- Producție non-poluantă și depozitare aferentă procesului de producție
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare,
- Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă

### Utilizări interzise:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Locuire de orice tip.

## Condiții de amplasare

### Caracteristicile parcelelor:

- Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă;
  - să aibă acces direct din domeniul public;
- Se admite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente.

### Amplasare față de aliniament:

- Se va păstra retragerea de la aliniament prevăzută în PUZ „Extindere Hala de Producție și Birouri, extindere de Parcare, Rețele de Incintă, racorduri la drumurile publice, Casa Poarta, extindere Anexe Tehnice” HCL 504 din 20.11.2015, de 10m, la strada Magnus.
- Zona de implantare va fi retrasă cu 10m față de DE 1549/5, prevăzută în același PUZ existent.
- În afara zonei de implantare construcții se acceptă amplasarea de echipamente edilitare, subterane și supraterane, post de transformare, elemente de signalistică, totem, casa poarta, etc..

### Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Nu se prevede o retragere minimă obligatorie față de parcelele învecinate, pentru a nu bloca o extindere ulterioară.
- Zona de implantare va fi retrasă cu 10.00m față de DE 1549/5 (limita posterioară a parcelei), prevăzută în același PUZ aprobat prin HCL 504 din 20.11.2015.

### Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va organiza în 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:

- Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 23.00m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25.00m, respectiv un regim de inaltime de (S)+P+5E.

#### 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 imprejmuii 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:

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural 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 inciinta.

#### Imprejmuiri:

- In cazul imprejmuirile spre parcelele vecine acestea vor avea maximum 2,45 m inaltime si vor fi de tip transparent.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

## Indici de ocupare si utilizare a terenului

### Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim=70%.

### Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim=2.

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

## CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, in curs de actualizare;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesare de coroborat si introduse in prevederile PUG Municipiul Timisoara odata cu actualizarea acestuia.

Intocmit

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav