

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, BIROURI, PARCARE PARCELA CF NR. 401632 Extravilan GHIRODA, jud. Timiș”

1 GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora.

1.3. Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism anexă la „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, BIROURI, PARCARE, PARCELA CF NR. 401632, Extravilan GHIRODA, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului local Ghiroda, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, jud. Timiș, constituită din parcela cadastrală cu nr. CF. 401632-Ghiroda, EXTRAVILAN Ghiroda, în suprafață totală de **36 023 mp**.

Recomandăm Consiliului Local Ghiroda preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii localități.

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan.

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Ghiroda, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Resursele de apă și platforme meteorologice.

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a

construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

Zonele construite protejate.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

2.1.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Siguranța în construcții.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 3 a prezentului Regulament.

Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului.

Procentul de ocupare al terenului este de 50%.

Coeficientul de utilizare al terenului este de 1,70.

Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș și/sau planul de amenajare a teritoriului comunal Ghiroda pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.2.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri și a celor pentru public.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoțire de 1 oră și ½ potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de drumurile publice.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament.

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 25,50 m față de limita sudică și cu minim 13,00 m față de limita nordică conform reglementărilor din planșa nr. U.6 "Reglementări urbanistice";

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejurimi, spații verzi.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face la o distanță de 8.00m. Clădirile vor fi amplasate retrase față de limite laterale astfel încât să fie asigurat accesul auto în jumătatea nordică a parcelei.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejurimi, spații verzi.

2.2.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.2.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, sau dacă nu există și până la apariția rețelelor publice în localitate cu avizul Agenției pentru protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare și a racordării acestora la rețelele publice existente.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public conform PLANULUI DE ACȚIUNE.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiarul final al parcelei.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Apele de ploaie de pe platformele betonate, drumurile din incintă și de pe acoperișuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție $V=120\text{mc}$ (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare Hcn 439 aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apa pluvială va fi evacuată în Hcn 439 prin intermediul unei conducte de refulare, $L=174\text{ m}$.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.2.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se permit dezmembrări ulterioare aprobării PUZ cu respectarea prezentului Regulament, a Regulamentului General de Urbanism și legislației în vigoare.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită astfel:

- Regim de înălțime maxim $D(S)+P+1E+Er(M)$
- H cornisa max. = 12,00m și H coama max.=14,00 m

Se va respecta cota absolută maximă de 113,80 m (99,80 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției), conform avizului AACR nr. 7725/593/28.04.2021.

Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Aspectul exterior al construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce-și desfășoară activitatea în clădirile respective. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă. Se recomandă utilizarea de terase circulabile, parțial înverzite.

Este preferabilă evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

2.2.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către reprezentanții Consiliului Județean Timiș sau de către primarul comunei Ghiroda, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²; un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²; un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;

- pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, astfel dar nu mai puțin de un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat astfel ca să suporte locuri de parcare-garare destinate cu preponderență traficului greu.

Parcărilor pentru autoturisme vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcărilor destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse astfel încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesita spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Spații verzi și plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20,00% din suprafața parcelei cu destinația "Zonă birouri, servicii, mică producție nepoluantă și depozitare".

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Împrejmuiri.

La limita de proprietate împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.3 DISPOZIȚII FINALE

Litigiile.

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației".

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale :

D.S + I.D. – Zonă pentru birouri, servicii, mică producție nepoluantă și depozitare

C. – Zonă pentru căi comunicație rutieră

S.P. – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1 D.S.+ I.D. – ZONĂ BIROURI, SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- DS – birouri și servicii.
- ID – mică producție nepoluantă și depozitare

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea a birourilor și serviciilor și a micii producții și depozitarii, având un regim maxim de înălțime maxim $D(S)+P+1E+M(Er)$

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

- Construcții pentru zona de servicii;
- Birouri, spații administrative, dotări specifice
- Spații comerciale, dotări de alimentație publică care să deservească angajații unităților din zonă
- Unități de cazare
- Unități de mică producție nepoluantă: hale de producție, prelucrare sau asamblare din unul dintre următoarele domenii (se va stabili la faza D.T.A.C.):
 - industria alimentară
 - fabricarea produselor textile
 - fabricarea articolelor de îmbrăcăminte
 - fabricării hârtiei și a produselor din hârtie
 - tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
 - fabricarea produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice
 - fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice

- fabricarea de mobilă
- fabricarea bijuteriilor
- fabricarea instrumentelor muzicale
- fabricarea articolelor pentru sport, fabricarea jocurilor și jucăriilor
- fabricarea instrumentelor medicale;
- Depozitări, spații logistice
- Unități pentru întreținerea și repararea autovehiculelor
- Construcții signalistice (stâlpi reclame)
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- Împrejmuiri.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Infrastructură tehnico-edilitară cu condiția amplasării subterane a rețelelor.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Depozite de deșeuri cu caracter permanent;
- Locuințe de orice tip;
- Unități care pot constitui factori de risc tehnologic sau pot produce poluarea aerului, apei, solului sau poluare fonica
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Alte funcțiuni decât cele enumerate la art.4

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Se va asigura însoțirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, birouri.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea în interiorul parcelei față de drumul expres este situat în nordul parcelei se va face păstrând o retragere de 18,00m din marginea părții carosabile. Amplasarea în interiorul parcelei față de drumul colector se face păstrând o retragere de 30,00m din marginea părții carosabile.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul, terenul aflându-se în afara zonei de protecție de 100m față de calea ferată CF900.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 2075,52 m S față de axa pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1186,16 m V de pragul 29 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 99,80.

Se va respecta cota absolută maximă de 113,80 m (99,80 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției), conform avizului AACR nr. 7725/593/28.04.2021.

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 25,50 m față de limita sudică și cu minim 13,00 m față de limita nordică. Spațiile administrative/birouri/ servicii vor fi orientate către stradă.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața parcelei se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 13,00 m față de spatele parcelei (limita nordică). Spațiile administrative/birouri/ servicii vor fi orientate către stradă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Toate construcțiile principale se vor amplasa față de limitele laterale păstrând o retragere de minim 8,00m. Nu se admit calcane spre vecini.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea a două sau mai multe construcții principale pe teren:

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport, precum și accesul pompierilor.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de cel puțin o parte a suprafeței carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezervă de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a cartierului Aeroport. Se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă în incintă, care să alimenteze gospodăria de apă cât și grupurile sanitare din clădirea propusă. Aceasta conductă de apă se va extinde de-a lungul DE 82/46 și DE 78/2, pe lungime de aprox. 1280 m, până în cartier Aeroport, unde se va lega la rețeaua de apă existentă.

În incintă se propune amplasarea unei gospodării de apă, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu ($V=165$ mc).

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- conducta de alimentare cu apă care alimentează rezervorul de incendiu și grupurile sanitare din clădirea propusă, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, Dn. 110 mm, L= 340 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 800 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Branșamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile propuse și se vor realiza din țeavă de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. Lungimea totală a branșamentelor va fi de aprox. 108 m.

Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și refacerea rezervei de incendiu.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră în sistem centralizat a cartier Aeroport, existentă în administrarea AQUATIM S.A. Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 82/46 și DE 78/2, pe o lungime de aprox. 1280 m, până în cartierul Aeroport, unde se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Conducta de canalizare propusă în PUZ ($L\sim 335$ m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Racordurile menajere se vor executa din PVC-KG, D=160 mm, lungime totală $L=110$ m.

Apele de ploaie de pe platformele betonate, drumurile din incintă și de pe acoperișuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L\sim 1150$ m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată

din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare Hcn 439 aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apa pluvială va fi evacuată în Hcn 439 prin intermediul unei conducte de refulare, L=174 m.

Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Se propune ca alimentarea cu energie electrică să se realizeze din LES 20 kV existentă, proiectată și executată de către distribuitorul local de energie electrică până la postul de transformare propus. Eventuala amplificare a liniilor electrice subterane prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

Din postul de transformare propus, se va realiza rețeaua LES 0.4 kV până la fiecare firida de bransament. Cablul subteran se va monta la min. 0,7 m adâncime, dimensionat corespunzător pentru puterea propusă.

Zonele de circulații, parcuri și platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Terenul cedat pentru realizarea drumului expres și pentru realizarea drumului colector va intra în proprietatea publică a localității. Terenul destinat drumurilor de incintă va rămâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se permit dezmembrări ulterioare aprobării PUZ cu respectarea prezentului Regulament, a Regulamentului General de Urbanism și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 1000 mp;
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este D(S)+P+1E+M(Er) cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00m și înălțimea maximă la coamă de 14,00m.

Se va respecta cota absolută maximă de 113,80 m (99,80 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției), conform avizului AACR nr. 7725/593/28.04.2021.

Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcela propusă este de 50% și coeficientul de utilizare a terenului de 1,70.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Se interzice transformarea spațiilor destinate parcărilor în garaje.

Art. 26 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore de talie medie la fiecare 150 mp suprafață de parcelă construibilă.

Spațiul verde va fi de minimum 20% din suprafața parcelei cu destinația "zonă birouri, servicii, mică producție nepoluată și depozitare".

Art. 27 Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,00m, cu sau fără soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maximă admisă a soclului este de 0,60m.

4.2 C.C. – Zonă pentru căi de comunicație rutieră

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- CC – căi de comunicații rutiere;

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- căi de comunicații și construcții aferente;
- zona este compusă din terenuri pentru:
 - căi de comunicație rutiere și amenajări propuse (parcări, trotuar, zonă verde de aliniament, piste biciclete)

Art. 3 Funcțiuni complementare

- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- căi de comunicație;
- parcări, spații de staționare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeti de protecție, plantații de protecție;
- funcțiuni complementare pentru deservirea populației;
- sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției de Drumuri și Poduri Județene din cadrul Consiliului Județean Timiș.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deserveșc;
- se interzice amenajarea de locuri de parcare care obstrucționează căile de acces.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu se impune o regulă.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor avea în vedere propunerile din planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul, terenul aflându-se în afara zonei de protecție de 100m față de calea ferată CF900.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 2075,52 m S față de axa pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1186,16 m V de pragul 29 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 99,80.

Se va respecta cota absolută maximă de 113,80 m (99,80 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției), conform avizului AACR nr. 7725/593/28.04.2021.

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu se instituie o regulă.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la

drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Zonele de circulații, parcuri și platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Terenul cedat pentru realizarea drumului expres și pentru realizarea drumului colector va intra în proprietatea publică a localității. Terenul destinat drumurilor de incinta va rămâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu se instituie POT maxim.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 24 Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

4.4 S.P. – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- V – zone verzi propuse, perdele de protecție aferente parcelei de servicii, birouri, mică producție nepoluantă și depozitare propuse

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- plantatii de protecție.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- rețele tehnico edilitare;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4 Utilizări permise

- Spații plantate, amenajări spații verzi;
- Circulații pietonale;
- Perdele de protecție în lungul drumurilor publice și în lungul canalelor de desecare în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- Rețele și echipamente tehnico-edilitare;

Art. 5 Utilizari permise cu condiții

Nu e cazul.

Art. 6 Interdictii temporare de construire

Toate amenajarile noi se autorizeaza doar prin documentatii PUZ.

Art. 7 Interdictii definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice construirea oricăror obiective altele decat cele mentionate la art. 4.

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul, terenul aflându-se în afara zonei de protecție de 100m față de calea ferată CF900.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 2075,52 m S față de axa pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1186,16 m V de pragul 29 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 99,80.

Se va respecta cota absolută maximă de 113,80 m (99,80 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției), conform avizului AACR nr. 7725/593/28.04.2021.

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Nu este cazul.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a parcelei de spații verzi (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Apele de ploaie de pe platformele betonate, drumurile din incintă și de pe acoperișuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție V=120mc (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare Hcn 439 aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apa pluvială va fi evacuată în Hcn 439 prin intermediul unei conducte de refulare, L=174 m.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Terenul cedat pentru realizarea drumului expres și pentru realizarea drumului colector va intra în proprietatea publică a localității. Terenul destinat drumurilor de incinta va rămâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20,00% din suprafața parcelei cu destinația "Zonă birouri, servicii, mică producție nepoluantă și depozitare".

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de protecție.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Art. 26 Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, BIROURI, PARCARE, PARCELA CF. NR. 401632, Extravilan GHIRODA, jud. Timiș”, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,

arh. Boldor Mihaela

Sef proiect,
specialist RUR arh. Daniel Stămorean

