



S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

PLAN URBANISTIC ZONAL

„EXTINDERE ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”

C.F. nr. 403615 arabil în extravilan, C.F. nr. 406182, 406183 curți construcții în intravilan

Comuna Ghiroda, sat Giarmata VII, județul Timiș

Beneficiari: S.C. TERRA BUSINESS S.R.L., Gîrbaci Vasilică, Gîrbaci Mirela Corina

Proiect nr. 183/1/2021

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "Extindere zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă", și este elaborat pe terenul identificat prin CF nr. 403615, 406182 și 406183, comuna Ghiroda, sat Giarmata VII, jud. Timiș, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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 Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;
- Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.Z. (cu caracter director) *"Extravilan Ghiroda – Pădurea Verde – Inel Centură"*
- P.A.T.Z. *AEROPORT "Traian Vuia" – Autostrada – DN6*
- P.U.G. Ghiroda în curs de elaborare
- P.U.Z. "Dezvoltare zonă servicii și depozitare", aprobat cu H.C.L. 47/2012 ;
- P.U.Z. "Realizare zonă de comerț, depozite și servicii", aprobat cu H.C.L. 41/2007;
- P.U.Z. "Construire platformă logistică cu hale de depozitare", aprobat cu H.C.L. 30/2008;
- P.U.Z. "Dezvoltare zonă industrială nepoluantă, depozitare, servicii și spații de birouri", aprobat cu H.C.L. 233/2019;
- P.U.Z. "Dezvoltare zonă comercială, servicii și depozitare", aprobat cu H.C.L. 42/2008;
- P.U.Z. "Centru de afaceri cu regim mic de înălțime", aprobat cu H.C.L. 242/2017;
- P.U.Z. "Showroom piese industriale și hală depozitare", aprobat cu H.C.L. 4/2005;
- P.U.Z. "Construire showroom, spații depozitare și birouri", aprobat cu H.C.L. 40/2007;
- P.U.Z. "Extindere zonă servicii în extravilan Ghiroda", aprobat cu H.C.L. 36/2008;
- P.U.Z. "Instituții publice, servicii birouri și spații depozitare", aprobat cu H.C.L. 99/2013;
- P.U.Z. "Funcțiuni de servicii, cazare și comerț - construcții pentru cazare în 3 etape", aprobat cu H.C.L. 2/2007;
- P.U.Z. "Dezvoltare zonă servicii și depozitare", aprobat cu H.C.L. 16/2012;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **"Extindere zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă"**, CF nr. 403615, 406182 și 406183, comuna Ghiroda, sat Giarmata VII, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Ghiroda, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul **compus din 3 parcele**, din care 2 curți construcții în intravilanul localității Ghiroda, și 1 teren arabil în extravilan, având o **suprafață totală de 22 000 mp**;

nr. CF	nr. Cad.	Categoria de folosință	S (mp)
403615	403615	Arabil în extravilan	15 000
406182	68/3/4/1	Curți construcții în intravilan	3 220
406183	68/3/4/2	Curți construcții în intravilan	3 780
TOTAL			22 000

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. 183/1-A06 "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință curți construcții în intravilan și terenuri având categoria de folosință arabil în extravilan.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

2.1.3. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile propuse 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 respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

2.1.5. 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 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. 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 considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie 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 Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. 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.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

2.2.5. 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 obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. 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.4 a prezentului Regulament.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul și extravilanul Comunei Ghiroda, județul Timiș, și însumează o suprafață totală de **22 000 mp**. Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.
- La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională, în concordanță cu funcțiunea dominantă a zonei:

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

ZONĂ ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

DEPOZITARE - unitati depozitare

- Construcții industriale - cu caracter nepoluant cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- Depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime, etc.
- Recepția și expediția marfurilor
- Transfer
- Operațiuni specifice – prelucrare, asamblare, sortare, ambalare, etc.
- Activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto), sociale etc. – direct legate de funcțiunea de bază

INDUSTRIE NEPOLUANTA

- Spații de producție industrială nepoluantă și activități complementare, întreprinderi sau ateliere de orice fel;
- Activități de producție nepoluantă, fără flux tehnologic/manufacturier (de exemplu confecții, prelucrare textile, tricotaje încălțăminte, marochinărie, fabricare ambalaje de carton, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanizată tamplărie, mobilier, etc.) preambalare produse, respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

SERVICII

- Sedii de firmă, administrative, birouri, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- Sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- Spații pentru administrația coordonatoare a zonei;
- Incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial;

- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Formare profesională;
- Showroomuri și magazine de prezentare;
- Servicii publice, comerț, complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail;
- Servicii de tip industrial și cvasi industrial cu caracter nepoluant;
- Alimentație publică, spații cazare;
- Cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Spații polifuncționale: sală conferințe, centru expozițional, sediu administrativ;
- Clădiri administrative, birouri;

SPATII VERZI SI AMENAJĂRI

- Staționări auto și parking-uri;
- Totem-uri pentru reclame, cabine poartă;
- Împrejmuiuri;
- Spații verzi amenajate și sport;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- Spații plantate, parcuri, gradini, cu amenajarile specific specifice: alei pietonale, pergola, mobilier urban, fantani, luciu de apa, etc.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

CONSTRUCTII SI INSTALATII TEHNICO-EDILITARE ce deservește parcelele, precum și echipamente legate de funcționarea acestora

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

SPATII VERZI SI AMENAJĂRI

- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- Spații plantate, parcuri, gradini, cu amenajarile specific specifice: alei pietonale, pergola, mobilier urban, fantani, luciu de apa, etc.
- Mobilier urban, amenajări peisajere, amenajări pentru odihnă și sport sau alte activități în aer liber compatibile etc.;
- Totem-uri pentru reclame;
- Accesuri pietonale și carosabile,
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Se va respecta Legea spațiilor verzi nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare.

Conform Legii 24/2007 republicată și actualizată, art.18, alin.7, în procent de max. 10% din suprafața parcelei sunt permise:

- amplasarea și amenajarea de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare;
- spații pentru întreținere;

 CONSTRUCTII SI INSTALATII TEHNICO-EDILITARE ce deserve sc zona, precum si echipamente legate de functionarea zonei

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

ZONĂ ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

 CONSTRUCTII SI INSTALATII TEHNICO-EDILITARE ce deserve sc zona, precum si echipamente legate de functionarea zonei

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

 SPAȚII VERZI SI AMENAJĂRI

- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- Accesuri pietonale și carosabile,

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

- Ulterior fazei PUZ, execuția lucrărilor aflate în zona de protecție a rețelelor de distribuție (fibra optica, alimentare cu apă, canal, energie electrică, gaz etc.), se va efectua sub asistența tehnică a respectivilor distribuitori, conform avizelor și acordurilor eliberate.

Sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei:

 LOCUINȚE conf. Legii 114/1996 actualizate

- Locuințe de serviciu (Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);
- Locuințe de intervenție (Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice – conf. Legii 114/1996 actualizate);
- Locuințe de protocol (Locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora – conf. Legii 114/1996 actualizate);

ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

ZONĂ ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

 ÎMPREJMUIRI

- Pe o distanță de 2,00m de la limita canalului se va institui o zonă de protecție ANIF, cu interdicție de construire (inclusiv a împrejuririlor) și cu accesibilitate publica nelimitata pentru lucrari de intretinere a canalului ANIF.

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere sau reglementare a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- Până la implementarea proiectului din programul POIM gestionat de AQUATIM SA, rețeaua de canalizare menajeră existentă amplasată pe parcela nr. 5 din cadrul PUZ-ului va funcționa, iar pe această perioadă se va institui zonă de protecție de 3 m de o parte și de alta a conductei cu interdicție temporară de construcție.
- După implementarea proiectului POIM gestionat de către AQUATIM SA, rețeaua de canalizare menajeră existentă de pe amplasamentul PUZ-ului nu va mai fi funcțională, fiind dezafectată. Zona de protecție pentru interdicția de construcție stabilită pentru rețeaua de canalizare existentă va fi anulată.

3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

ZONĂ ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

- Construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat, respectiv imobile cu funcțiuni din cod CAEN, secțiunea C, diviziunile:
 - C/19 – Fabricarea produselor de cocserie și a produselor obținute din prelucrarea titeiului
 - C/20 – Fabricarea substantelor și a produselor chimice
 - C/22 – Fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice
 - C/24 – Industrie metalurgică
 - C/28 – Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
 - C/29 – Fabricarea altor mijloace de transport
 - C/32 – Alte activități industriale n.c.a.
- locuire (cu excepția tipologiilor enumerate anterior la subcapitolul 3.3);
- depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- depozitarea de deșeuri periculoase;
- instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică;
- producerea și prelucrarea mineralelor și metalelor;
- activități din industria chimică: tratarea produselor intermediare și obținerea produselor chimice, producerea pesticidelor, a produselor farmaceutice, vopselelor, lacurilor, elastomerilor și peroxizilor;
- instalații chimice integrate;
- instalații industriale pentru producerea celulozei din cherestea sau alte materiale fibroase similare, producerea hârtiei și a cartonului, cu o capacitate de producție mai mare de 200 tone/zi;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri;
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;

- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros.
- gospodărire comunală și cimitire, depozite deșeuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip service auto, benzinării etc.

3.6. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
- Operațiunile cadastrale prin care se intenționează trecerea în domeniul public se vor efectua conform planșei 183/1-A08 *"Circulația terenurilor"*.
- Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică. (în cazul parcelei nr. 1 și 9)
- În cadrul parcelei nr.9 (cu echipamente tehnico-edilitare) se va acorda servitute de trecere în favoarea parcelei nr. 6 de spații verzi amenajate;
- Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- 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, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.
- Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

4.1.2. 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.
- Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 183/1-A06 *"Reglementări Urbanistice"*.
- În cazul parcelei nr.1, se va respecta distanța de minim 21,00m față de aliniamentul stradal al profilului dezvoltat de 20,00m al drumului de exploatare De70 (identificat prin PTT1);
- Față de strada cu profil de 12,00m (identificată prin PTT2) se va respecta distanța de minim 6,00m față de aliniamentul stradal;
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora

la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 183/1-A06 "Reglementări Urbanistice",
- Se va respecta distanța de minim 6,00m față de limitele de proprietate laterale;
- Se va respecta distanța de minim 6,00m față de limitele de proprietate posterioare;
- Se va respecta distanța de minim 2,00m față de limitele de proprietate comune cu limitele de proprietate ale spațiilor verzi;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4.1.5. Lucrări de utilitate publică

- Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1. Accesuri carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2. Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul).

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se realizează de către investitori, conform Planului de Acțiuni.
- Fiecare parcelă va colecta, trata, înmagazina apa pluvială din incintă în mod independent, în funcție de suprafețele propuse pentru depozitare, industrii nepoluante și servicii. Sistemul de colectare este alcătuit din rețea de canalizare, separator de hidrocarburi și bazin de retenție. Apele convențional curate din bazinul de retenție se vor folosi la udarea spațiilor verzi din cadrul parcelelor. Soluția pentru acest sistem de canalizare pluvială se va elabora la faza DTAC pentru fiecare parcelă în parte.
- Apele pluviale de pe drumul cedat public se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale, după care acestea vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus pentru zona studiată (amplasat în cadrul parcelei nr.9). Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate la canalul de desecare din zonă HCn 50, prin intermediul unei stații de pompare, a unei conducte de refulare și a unei guri de vărsare.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiarii finali ai parcelelor.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.
- Asigurarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin intermediul unui Post Trafo propus în cadrul parcelei nr.1. Pentru amplasarea Postului Trafo se va rezerva o suprafață cu dimensiuni minime de 10,00 x 5,00m, conform planșei nr. 183/1-A06 "Reglementări Urbanistice". Pe această suprafață sunt interzise construcții de orice fel, inclusiv amenajarea căilor de circulație sau a locurilor de parcare. Dacă este cazul, se va acorda drept de suprafață în favoarea distribuitorului local de energie electrică, fiind posibilă inclusiv dezmembrarea acestei suprafețe, ulterior aprobării PUZ. Modalitatea de racordare a postului de transformare la linia 20kV existentă în vecinătate se tratează printr-o documentație de specialitate ce se va întocmi ulterior.

Telecomunicații

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor.

- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Se propune constituirea a 9 parcele:
 - 5 parcele destinate funcțiunii de servicii și depozitare, industrie nepoluantă
 - 2 parcele destinate spațiilor verzi amenajate
 - 1 parcelă destinată echipamentelor tehnico-edilitare
 - 1 parcelă destinată căilor de circulație rutieră și amenajărilor aferente
- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Sunt permise alipiri ulterioare ale parcelelor destinate producției nepoluante, depozitării și serviciilor, cu următoarele condiții:
 - să se păstreze valorile indicatorilor urbanistici propuși și a limitei de implantare a construcțiilor, asigurându-se prevederile cap. 4.1 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
 - să fie accesibile dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - să se păstreze prevederile cap. 3 – Utilizare Funcțională.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Se vor respecta:
 - Regimul de înălțime max. $(S/D)+P+2E$
 - $H_{max.} = 15 \text{ m}$ (114.10 față de N.M.N.)

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului vecinătăților și a peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- 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.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- În cazul prezentului regulament:

- P.O.T. = max. 55%
- C.U.T. = max. 1,2

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

4.5.2. Împrejmuiuri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiuri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul).
- Pe o distanță de 2,00m de la limita canalului se va institui o zonă de protecție ANIF, cu interdicție de construire (inclusiv a împrejmuirilor) și cu accesibilitate publică nelimitată pentru lucrări de întreținere a canalului ANIF

4.5.3. Gestionarea deșeurilor

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

4.6. INDICATORI URBANISTICI

Zonă servicii, depozitare, industrie nepoluantă (parcelele 1-5):

- regim de înălțime maxim (S/D)+P+2E
- P.O.T._{max} = 55%
- C.U.T._{max} = 1,2
- H_{max.} = 15 m (114.10 față de N.M.N.)

Zonă spații verzi amenajate (parcelele 6 și 7):

- regim de înălțime maxim P
- P.O.T._{max} = 10%
- C.U.T._{max} = 0,1
- H_{max.} = 3 m (102.10 față de N.M.N.)

4.7. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil extravilan și curți construcții în intravilan	100,00%	22 000 mp	-	-
Zonă servicii, depozitare, industrie nepoluantă Parcela nr. 1, 2, 3, 4 și 5	-	-	61,97%	13 634 mp
Zonă spații verzi amenajate Parcela nr. 6 – 3 231 mp Parcela nr. 7 – 1 169 mp (această parcelă se va ceda domeniului public)	-	-	20,00%	4 400 mp
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (compus din carosabil, trotuare, pista biciclete, spații verzi de aliniament) Parcela nr. 8 – 3 621 mp (această parcelă se va ceda domeniului public)	-	-	16,46%	3 621 mp
Zonă echipamente tehnico-edilitare Parcela nr. 9 – 345 mp	-	-	1,57%	345 mp
TOTAL	100,00%	22 000 mp	100,00%	22 000 mp

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ