



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

CENTRU DE AFACERI – SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.409455, S.teren=11.510mp

SC TMD IMORENT SRL, sat Ghiroda, str.Caprioarei, nr.7,cam. 105, etaj 1 CUI35313027

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.



Reglementări zonă servicii, birouri, depozitare, producție nepoluantă – regim maxim S/D+P+2E+Er

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de nord est a extravilanului localității Ghiroda, a unui centru de afaceri – servicii, birouri, depozitare, producție nepoluantă, pe o suprafață de 11.510 mp teren. Zona ce urmează a fi reglementată este identificată prin urmatorul extras de carte funciara:

C.F. 409455 Ghiroda, numar cad A 74/1/14/1 în suprafață de 11.510 mp, teren neîmprejmuit în extravilan, proprietar – SC. TMD IMORENT SRL

Se va ține cont de continuitatea strazilor din PUG și PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei dedicate serviciilor, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localității Ghiroda.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare



art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- Construcții pt servicii, hale
- Parcaje
- Spații verzi
- Drumuri de incintă
- Instalații și rețele edilitare

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru centru de afaceri – servicii, birouri, depozitare, producție nepoluantă

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentare publică;
- cazare de servicii;
- birouri, sedii firmă, administrative;
- hale, service auto, parcuri;
- cercetare;
- producție nepoluantă;
- financiar-bancare;
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi;
- zona de spații verzi în incintă.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentare publică;
- cazare de servicii;
- birouri, sedii firmă, administrative;
- hale, service auto, parcuri;
- cercetare;
- culturale;
- cazare turistică;
- sport, agrement;
- financiar-bancare;
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi;
- zona de spații verzi în incintă;



Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Nu e cazul; accesele auto, pietonale vor fi realizate în interiorul fiecărei parcele, ele vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, în raport cu funcțiunea propusa.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin puz.

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 S.N.C.F.R.

Nu este cazul.(peste 100m distanta)

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului AACR cu nr. 13258/845 din 06.07.2020, amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautica civila, la 1604,42 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia si la 1586,12 m vest de pragul 29 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 98,20 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice 45°47'44,71"latitudine N; 21°19'58,38" longitudine E. Avizul de principiu precizeaza obligativitatea respectarii inaltimii maxime a obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 116,20 m (98,20 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 18,00 m inaltimea maxima a constructiei). Totodata, organizarea de santier / macaralele nu fac obiectivul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- În urma analizei documentatiilor de urbanism realizate în zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri.
- Retragera limitei maxime de implantare a fost stabilită astfel:
 - la 10,00 m față de limita aliniamentului stradal nou propus;
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica în situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.
- conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE.



Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;
 - Limita laterală de implantare a fost stabilită astfel:
 - 6 m fata de limita vestică și 10 m fata de limita estică;
 - 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);
 - amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății;
 - conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE.
- b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
- Limita posterioară de implantare a fost stabilită astfel:
 - 10 m fata de limita estică.
 - conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții**
- în condițiile respectării retragerilor impuse.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran și pe domeniul public.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.



Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. în urma unui studiu de soluție, Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

Terenul va fi dezmembrat în 2 loturi. Parcela nr. 2, cu o suprafață de 2.841 mp, va fi cedată pentru a permite completarea rețelei stradale propuse, printr-un drum cu un prospect stradal de 15 m (pe limita sudică a amplasamentului) pe direcția Est Vest, respectiv 12 m (pe limita vestică a amplasamentului) pe direcția Nord Sud. Parcela cu nr. 1, cu suprafața de 8.669 mp, este destinată programului funcțional de centru de afaceri – servicii, birouri, depozitare și producție nepoluantă - conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Nu sunt permise dezmembrări de parcele ulterior PUZ.

Art. 22. 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;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Regimul de maxim de înălțime al construcțiilor propuse este de la S/D+P+2E+Er cu Hmax. la coamă de 18m, respectând avizul AACR.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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



b) Façade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter industrial P.O.T. maxim = 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este:1,8.

- 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare la momentul eliberării autorizației de construire.

Art. 26. Spații verzi

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.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% și plantarea unui arbore matur la fiecare 200 mp.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, 2,00m pe limita posterioară, și vor putea fi dublate de un gard viu.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia



