

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent planului urbanistic zonal
DEZVOLTARE ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
extravilan localitatea/comuna Ghiroda
CF 402956 cad. 402956, CF 402957 cad. 402957, CF 403737 cad. 403737 , CF 406506 cad. 406506,
CF 409815 cad. 409815, CF 410206 cad. 410206

I. DISPOZITII GENERALE

Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice necesare elaborarii documentatiilor tehnice de avizare a parcelarilor, executarii constructiilor si echiparii edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (In acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentului General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal si odata aprobat prin hotarârea Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei de specialitate prin grija Consiliului Local si al elaboratorului.

Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor
Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
Ordinul nr. 233/2016 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafata de teren din teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, jud. Timis, constituita din parcelele identificate prin CF 402956 cad. 402956, CF 402957 cad. 402957, CF 403737 cad. 403737 , CF 406506 cad. 406506, CF 409815 cad. 409815, CF 410206 cad. 410206, extravilan Ghiroda, in suprafata totala de 59900mp.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ, delimitat:

La nord –proprietate publica – DE 84 –(CF 409386); HCn 83

La vest– proprietate privata– parcela teren arabii CF 401082

La sud – proprietate publica - CFR (DF 163 – CF 408822);

La est - proprietate privata- CF 407729

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri extravilane arabile - libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria comunei Ghiroda, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;

- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);

- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;

- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;

- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

- constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.;

- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z. .

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejmui, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1.Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari. In cadrul zonei studiate invecinate exista deja o serie de hale edificate.

1.2.Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea de depozitare si servicii.

1.3. Funcțiuni complementare admise în afara funcțiunii de depozitare și servicii:

- zona verde și circulații noi propuse sau largiri de drumuri existente
- amenajări spații verzi, platforme rutiere destinate circulațiilor din incinta propusă.
- zona destinată personalului de supraveghere și întreținere.
- zona destinată echipării tehnico-edilitare

1.4. Utilizare funcțională

• Utilizările permise:

- depozitare, birouri, servicii, spații conexe aferente bunei desfășurări a activității principale;
- amenajări spații verzi (min. 20%),
- circulații interioare, parcuri, platforme colectare selectivă deșeuri, împrejurimi.
- construcții anexa destinate personalului de supraveghere și întreținere.
- amplasare bannere,

• Utilizări permise cu condiții:

- calculul locurilor de parcare se va face conform legislației din vigoare și a hotărârilor locale
- zona destinată echipării tehnico-edilitare, conform proiecte de specialitate și a avizelor administratorilor de rețele
- în arealul zonei de protecție CFR – 100m din ax – cu acordul administrator linie CFR

• Interdicții temporare:

Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, impune ca parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

• Utilizări interzise

- locuințe individuale și colective,
- gospodărire comună, cimitire,
- depozite deșeuri și activități agro-zootehnice, industrie poluantă.
- în arealul zonei de siguranță CF – 20m din ax

2. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

2.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, evitând orientarea exclusiv nord.

2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentulul stradal impus prin PUZ. Reprezentat pe planșa 04. – „Reglementări Urbanistice”.

2.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limită dintre domeniul public și cel privat.

Construcțiile principale vor fi amplasate:

- NORD: 8 m de la limita de proprietate
- SUD: 26 m de la limita de proprietate
- se va respecta distanța de minim 20 m față de axul liniile de cale ferată și nu se va construi în zona de siguranță a CFR.

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

2.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Construcțiile principale vor fi amplasate față de limitele laterale:

- EST: min. 6.00 m față de limita de la parcelele
- VEST: min. 6.00 m față de limita de la parcelele

- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Constructiile principale vor fi amplasate izolat;

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Accesul la parcela propusa se va realiza prin realizarea unui podet peste Hcn 83 din zona destinata drumului (LOT 2), din cadrul parcelei cu nr. cad. 409359, propusa spre dezmembrare si cedare in domeniul public de interes local, conform C.U. nr. 308/06.05.2022 emis de Primaria Comunei Ghiroda. In acest sens se va realiza un podet peste Hcn 83.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat, prin servitute de trecere (cu acceptul proprietarului) având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor, inclusiv celor de interventie, sa acceada facil. Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, beneficiarul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice.

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza conform planului de actiune atasat, pe terenuri aflate in proprietate publica.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarul final al investitiei. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietate publica.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa de reglementari existenta in PUZ.
 - Conformatia parcelei propuse este rectangulara, accesul realizandu-se pe laturile scurte, adiacente cailor propuse de circulatie
- Alipiri – nu este cazul

-Dezmembrari- eventual, in maxim 2 parcele cu respectarea prevederilor prezentului RLU si in conditiile asigurarii accesului dintr-un drum public.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- normele de insorire si iluminat natural;
- distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesele in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Constructile nou propuse vor fi astfel amplasate izolat.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+2E - cu respectarea inaltimii maxime de 16.00 m. (cota maxima absoluta 111,60m conform AACR)

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si invelitori din materiale ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

P.O.T. maxim propus = 55.00%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim propus = 1.60

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

6.1.Parcaje garaje, anexe

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei, nivelul subteran fiind prevazut de asemenea pentru parcaje.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare si a hotararilor locale.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2.Spatii verzi

Este obligatorie plantarea a cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 250 mp de lot

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

Este obligatorie asigurarea de spatii verzi in cuantum de minim de 20 % din suprafata parcelei.

6.3. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 2,00m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

Nu se vor realiza imprejmuiri la 20m fata de axul caii ferate existente in vecinatatea sudica, iar in cadrul zonei de protectie de 100m se va solicita acordul administratorului CFR.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Zona servicii si depozitare si amenajari exterioare	0.00	0.00	56085.35	93.63
Zona circulatii si amenajari aferente	0.00	0.00	3814.65	6.37
Suprafata teren totala	59900	100.00	59900.00	100.00

**zona verde se va prevedea in procent minim de 20% din suprafata de teren*

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona analizata prin PUZ propunem a fi Incadrata In urmatoarele subzone:

Tipurile de subzone functionale :

SD: Zona servicii si depozitare;

V: Zona de spatii verzi publice amenajate, perdele de protectie si circulatii;

C: Cai de comunicatii;

GENERALITATI:

Zona servicii si depozitare numerotat parcela 1

Zona verde , perdele de protectie și circulatii este reprezentata de parcela numarul 2.

Zona de cai de comunicatii este reprezentata de parcela numarul 3.

SD: Zona servicii si depozitare parcela nr. 1

Capitolul 1 – GENERALITATI

Delimitare

Zona servicii si depozitare parcela numar 1

Art. 1 Zone si subzone functionale

-SD- servicii si depozitare

Art. 2 Functiunea dominanta

- servicii si depozitare.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1 Functiunea dominantă a zonei este cea de depozitare cu regim de înălțime max P+2E

Art. 2 Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii - spații comerciale, zona birouri, activități bancare, terțiare, de administrare a afacerilor, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile propuse investiției sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea documentației P.U.Z.

Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z. și realizarea căilor de comunicații.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Functiunea dominantă

Functiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de depozitare și servicii.

Funcțiuni complementare admise

- zonă de birouri/ cladire administrativă, depozitare
- platforme rutiere destinate circulațiilor din incintă.
- zonă destinată personalului de supraveghere și întreținere.

V.Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un singur U.T.R.: care cuprinde zona de depozitare și servicii.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită(S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața acestui teren

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}.$$

DELIMITARI ȘI CARACTERISTICI

Caracteristici:

Zonă servicii și depozitare

REGLEMENTARI

Art. 3. Funcțiuni permise:

- Cladire tip hală pentru depozitare și servicii – 1 sau mai multe corpuri în limita coeficienților teritoriali propuși;
- Funcțiuni complementare zonei: birouri, administrație, spații servicii
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- Stationari auto și circulație pietonală și spații verzi, parcaje

Art. 4. Dotări complementare:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului zonei, să nu dauneze relațiilor cu vecinătatea și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

Art. 5. Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică care prin activitățile lor stânjenesc activitatea propusă prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spații verzi.
- depozite de deseuri
- zona rezidențială, depozitare de deseuri, industrie poluantă.
- orice alte utilizări decât cele menționate la funcțiuni permise.

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 Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Se va asigura însoțirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, *Conform planesei Reglementari urbanistice nr. 04*

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

Conform plansei Reglementari urbanistice nr. 04

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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. *Conform planesei Reglementari urbanistice nr. 04*

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe parcelă se pot amplasa o construcție principală și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere *Conform planesei Reglementari urbanistice nr. 04*

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere *Conform planesei Reglementari urbanistice nr. 04*

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public. Accesul la parcelă din nord, se va realiza printr-un podet din zona destinată drumului (LOT 2), din cadrul parcelei cu nr. cad. 409359, propusă spre dezmembrare și cedare în domeniul public de interes local, prin DE84 (CF409386) și parcelă nr 2. Accesul din sud se va realiza din noul drum de 12m prevăzut de-a lungul liniei CFR.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul strazilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

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

Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta exista, este obligatorie.
Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente, fiind, de regula, îngropate.

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

Apele de ploaie cazute pe suprafetele acoperisurilor si platformelor betonate sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala îngropata trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate în bazine de retentie (propane spre amplasare în zona verde/parcage). Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi folosita la stropirea si intretinerea spatiilor verzi. Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Art. 20 Proprietatea publica asupra rețelilor tehnico – edilitare

Rețelele de apa, canalizare si gaze sunt în serviciul public si se afla în proprietatea publica a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea localitatii.

Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii rețelilor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra în proprietatea publica.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 21 Parcelarea

În cazul unei dezmembrari ulterioare, se admite, eventual, în maxim 2 parcele cu respectarea prevederilor prezentului RLU si în conditiile asigurarii accesului dintr-un drum public.

Nu se admit comasari de parcele ulterioare PUZ-ului.

Art. 22 Înălțimea constructiilor

Pentru constructiile din aceasta zona, maxim este P+2E, cu Înălțimea maxima la coama/atic de 16,00m (cota max. absoluta 111,60);

Art. 23 Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul constructiilor sau al împrejurimilor.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 55% cu un coeficient de utilizare a terenului coeficientul de utilizare a terenului de 1,60.

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

Art. 25 Parcage

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii, calculate conform legislatiei în vigoare, caracteristice fiecarei functiuni în cadrul parcelelor.

Intrarile si iesirile la parcage si garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari în nivelul trotuarului sau a pietei publice, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 26 Spatii verzi

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse.

Ponderea spatiilor verzi amenajate din subzonele ce cuprind servicii în spatiu plantat, va fi în favoarea spatiilor verzi.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

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, astfel la etapa de autorizatie de construire pentru se va prevedea o suprafață verde de minim 20% din suprafața parcelei.

Art. 27 Imprejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

V: Zona de spații verzi, perdele de protecție și circulații – parcela nr. 2

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- V – zone verzi propuse, perdele de protecție propuse, circulații

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- parcuri, plantații de protecție, circulații.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- circulații pietonale – alei, piste de biciclete;
- continuare trasee circulații reglementate anterior
- construcții destinate echipării edilitare;
- plantații de protecție;
- mobilier urban, amenajări, locuri de odihnă și recreere.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Orice alte activități decât cele enumerate la utilizări permise
- se interzice împrejmuirea parcelei;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

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

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de calea ferată

Se află în afara zonei de protecție și siguranță a CFR, conform planșei Reglementări urbanistice nr. 04

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri fata de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea In interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Accesul la zona verde se va realiza printr-un podet din zona destinata drumului (LOT 2), din cadrul parcelei cu nr. cad. 409359, propusa spre dezmembrare si cedare In domeniul public de interes local, prin DE84 (CF409386)

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel Incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

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

Nu este cazul.

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a parcelei de spatii verzi (apa, canal, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente, fiind, de regula, ingropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Art. 20 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt In serviciul public si se afla In proprietatea publica a comunei.

Drumurile vor intra In proprietatea localitatii.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra In proprietatea publica.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

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

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spatii verzi

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili In corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

Art. 26 Imprejmuiri

Nu e cazul.

C: Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente parcela nr. 3

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone si subzone functionale

- CC – cai de comunicatii rutiere propuse.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic In strazi principale si secundare, drumuri nationale si judetene.

Ampriza drumului este fâsia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului In sectiunea transversala masurata In proiectie orizontala.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantărilor 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 ampriza 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

- cai de comunicații și construcții aferente;
- zona este compusă din terenuri pentru:
 - cai de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse.

Art. 3 Funcțiuni complementare

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

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- cai de comunicație;
- parcaje publice, spații de staționare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- spații verzi de aliniament;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeti de protecție, plantări de protecție;
- sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a caii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;
- alcatuirea 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

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpari sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

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 Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Realizarea de trame stradale noi se autorizează doar prin documentații PUZ.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietea asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării 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 deservește;
- se interzic amenajarea de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse de-a lungul cailor 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 *Reglementari urbanistice nr. 04*

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

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de caile ferate

Se vor avea în vedere propunerile din planșa *Reglementari urbanistice nr. 04*

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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 caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre 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. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICĂ – EDILITARĂ

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

Se interzice amplasarea suprațerană a rețelilor de alimentare cu gaze.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico – edilitare

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

Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.

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

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelilor de utilități tehnico-edilitare, acestea intra 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.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

- SD – ZONA SERVICII SI DEPOZITARE - P+2E, P.O.T. = 55%, C.U.T. = 1,60;
- C – cai de comunicatie rutiera;
- V – spatii verzi publice amenajate si perdele de protectie;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat in extravilanul comunei Ghiroda Jud. Timis.

VI. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integranta PUZ "DEZVOLTARE ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" extravilan, comuna Ghiroda jud. Timis, CF 402956 cad. 402956, CF 402957 cad. 402957, CF 403737 cad. 40373, CF 406506 cad. 406506, CF 409815 cad. 409815, CF 410206 cad. 410206, intra in vigoare odata cu aprobarea sa potrivit legii. Solutia urbanistica adoptata se va inscrie in prevederile PUG- GHIRODA. Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM. Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
arhitect Legan Anastasia

Proiectat
arhitect Daniel Belea

Verificat
Specialist RUR – arh. Boldog Elemer E.

