

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DEZVOLTARE ZONA DE DEPOZITARE SI SERVICII C.F. 411050 si C.F.411498
extravilan comuna/localitatea Ghiroda

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal si are ca scop detalierea sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare si cuprinde prevederi in ceea ce priveste modul de utilizare a terenului si amplasarea cladirilor in perimetrul aflat sub incidenta R.L.U., in relatie cu vecinatatile imediate.

Acestea au fost stabilite prin plansa „04 Reglementari urbanistice” si ilustrate prin plansa „U06 Mobilare urbana”, tinand cont de faptul ca destinatia si dispunerea exacta a cladirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva in faza D.T.A.C. in conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integranta din Planul Urbanistic „DEZVOLTARE ZONA DEIDEPozITARE SI SERVICII” si se aproba impreuna cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin cu H.G. 525/1996, republicat.

Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

Legi si acte normative privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;

Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare a acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila;

Configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului. Prescriptiile cuprinse in acest RLU devin obligatorii in toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrative, modificata si completata prin OU nr. 94/2022 si 190/2022;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, pentru incinta studiata, respectiv terenul situat in intravilanul comunei Ghiroda, pe terenuri identificate cu C.F. 411049 si C.F.411050 Ghiroda.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor (depozitare si servicii) si functiunea existenta dominanta din zona (zona industriala, si servicii, conform celorlalte documentatii de urbanism elaborate in zona studiata) si este prezentata in plansa "04 Reglementari urbanistice". Pe baza acestei zonificari au fost sugerate posibilitatile de amplasare si conformare a constructiilor ce vor respecta caracteristicile zonei functionale si sunt prezentate in plansa nr. "06 Mobilare urbana". Dispunerea cladirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificari, respectand zonele de implantare ale constructiilor si retragerile minime admise. Mobilarea finala a zonei functionale se va face la faza D.T.A.C. fara elaborarea altor documentatii de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectand prevederile prezentului regulament de urbanism.

Plansa "06 Mobilare urbana" este o plansa ajutatoare, in conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000. Prin aceasta sunt sugerate posibilitatile de mobilare a incintei studiate si nu

reprezinta reglementari urbanistice de respectat intocmai.

Mobilarea incintei, reglementata ca zona de depozitare si servicii; si echiparea tehnico-edilitara, specific proiectarea suprafetelor construite, suprafetelor aferente platormelor si spatiilor verzi, numarul locurilor de parcare, s.a.; se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza Proiectelor tehnice de executie, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent (conditii pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de inaltime si inaltime maxima, functiune, limita de construibilitate), respectiv a legislatiei in vigoare la momentul autorizarii si executiei lucrarilor de construire.

Se admite reconfigurarea mobilarii zonei, in faze urmatoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., in temeiul reglementarilor prezentului PUZ si RLU aferent, cu respectarea conditiilor pentru construire explicitate in Plansa 04. Reglementari Urbanistice.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru incinta studiata care astazi face parte din extravilanul comunei Ghiroda, din judetul Timis.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

Studierea acceselor si relatiile cu vecinatatile:

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

- La nord – drumul de exploatare DE 246 indetificat CF 408432 , str. Parang
- La sud – drumul de exploatare DE 271 indetificat CF 410637 , str. Muntenia
- La vest – parcelele agricole indetificat prin CF 400995
- La est – zona servicii reglementata prin PUZ avizat CJTimis cu nr. 75/04.11.2020

Se propune conturarea unei zone cu functiune depozitare si servicii:

- Realizarea de Constructii noi:
 - Cladiri sau ansamblu de cladiri cu destinatie depozitare, si servicii, construit gradual, dupa caz:
 - P.O.T. max. propus = 55,00 %, C.U.T. max. propus = 1,20, echivalentul unui regim de inaltime maxim P+2E
 - Imprejmuire perimetrala partiala cu respectarea distantei de 2m fata de canalele existente;
 - Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;
 - H max=14,00m;
- Sistemizarea verticala a terenurilor;
- Amenajarea acceselor din drumurile de exploatare exsistente juridic , dar neamenajate, in acest sens, se va propune realizarea etapizata a acceselor;
- Realizarea de drumuri de incinta, cu doua benzi pe sens de circulatie, avand latime min. 6,00m pentru autoturisme si min. 8,00m pentru transport marfa, cu asigurarea accesului in incinta a autospeciadelor de interventie cu latimea min. 3,50m, respectiv min. 9,00m pentru acces transport marfa; si realizarea de alei pietonale;
- Executia de platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate si iluminat arhitectural;
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare existente in zona studiata sau realizarea de racorduri si bransamente, dupa caz, si dezvoltarea retelelor de incinta;
- Executia de platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare;

Interventiile in zona studiata se refera la amenajarea accesului rutier, intrare-iesire. In zona studiata, terenurile au preponderent categoria de curti constructii in intravilan / terenuri agricole, cai de comunicatie (strazi si drumuri), industriale s.a.m.d..

Incinta studiata, care face obiectul prezentei documentatii, este proprietatea privata a Dobrita Gelu, masoara suprafata totala de 11855.00 mp conform acte – Extras C.F, si este libera de constructii.

Se doreste conturarea unei zone depozitare si servicii. Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

Z1 – Zona verde – spatii verzi si platforme pentru echipamente tehnico-edilitare;

Z2 –Zona servicii si depozitare – cu regim de inaltime maxim P+2E cu functiuni complementare admise – functiuni administrative.

Terenul este astfel la dispozitia initiatorului care propune o remodelare urbana in acord cu necesitatile actuale si cu respectarea regulamentelor aflate in vigoare. Functiunile propuse se integreaza nevoilor in zona si nu afecteaza negativ arealul studiat. Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – minim 20% din suprafata terenului.

Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea zonei cu cladiri destinate functiunilor de depozitare si servicii, platforme parcare, circulatii de incinta, spatii verzi si eventuale zone tehnico-edilitare.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei incintei care face obiectul investitiei propuse, dir terenuri agricole in extravilanul comunei in zona pentru servicii si depozitare (SD), cu functiuni complementare admise – functiuni administrative in intravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

- Sistemizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile;
- Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren;
- Toate constructiile si amenajarile vor fi racordate la retele edilitare. Retelele edilitare vor fi amplasate in subteran, la minim 3,00 m departare de arborii ce urmeaza a fi pastrati, daca este cazul – in masura in care acest lucru nu contrazice reglementari aflate in vigoare la momentul autorizarii si executiei acestor retele edilitare;
- In zona studiata nu exista potential balnear sau turistic;
- Incalzirea obiectivelor din ansamblu se va putea realiza cu instalatii cu gaz metan sau cu instalatii electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele incalzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum;
- Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii constructiilor vor fi depozitate in containere inchise, selectate in prealabil si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate;
- Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa;

- Fatadele cladirilor amplasate catre strada nu vor fi tratate ca fatade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect placut asigurand estetica si omogeneitatea arhitecturala a mediului construit existent si propus;
- In zona spatiilor verzi se vor planta copaci si plante la sol, cate un arbore sau arbust de talie medie, la fiecare 5...10 locuri de parcare amenajate in incinta studiata, in vederea contrabalansarii efectului de incalzire al atmosferei provocat de suprafetele asfaltate intinse;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii propuse pe teren;
- Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie existente si impuse prin P.U.Z.;
- Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare;
- Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament si avizele si acordurile de principiu in curs de obtinere conform Certificatului de Urbanism nr. 432/ 11 MAI 2021, eliberat de Primaria Com. Ghironda;
- Toate operatiunile de construire, amenajare si exploatare a obiectivelor ce urmeaza a fi realizate sunt supuse reglementarilor si legislatiei in vigoare privind calitatea constructiei si siguranta in exploatare;
- Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii;
- Sistemul rutier va fi dimensionat si executat in conformitate cu legislatia in vigoare astfel incat sa fie facilitat accesul autovehiculelor pentru interventie in situatii de urgenta si a autovehiculelor pentru colectarea deseurilor menajere;
- Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura urbana este interzisa. Autorizatia de construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de detinatorii de utilitati. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.
- In conformitate cu dispozitiile legale, aflate in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si atentionare corespunzatoare, si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.
- Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tabele indicatoare de securitate, s.a., in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.
- Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piese scrise si desenate primite de la proiectanti.
- Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai pe baza unui acord scris, incheiat in parte cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si se vor respecta conditiile impuse de detinatorii de retele.

- Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pe perioada executiei lucrarilor de construire cade in sarcina executantului si se va face in cadrul proiectului de executie si, dupa caz, preliminar, in proiectul de organizare al executiei.
- Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programelor de control a calitatii lucrarilor pentru fiecare specialitate in parte si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil si a reglementarilor urbanistice in vigoare.

Perimetrul de implantare constructiei este retras la:

Parcela (N) CF 411049 (LOT 1) :

- 5.00m fata de aliniament
- 3.00 m fata de limite estica
- 5.00m fata de drum de incinta
- 6.00m fata de zona de protectie HCN 269

Parcele (S) CF 411050 – (LOT 2- LOT 8) :

- 5.00m fata de aliniament
- 6.00 m fata de limite estica
- 5.00m fata de limita aliniament

Distantele intre cladiri vor respecta normele PSI si sanitare, asigurand siguranta si confortul utilizatorilor. In exteriorul zonelor propuse pentru implantarea cladirilor sunt permise constructii si echipamente tehnico-edilitare precum si constructii publicitare.

Corpurile de cladiri vor fi astfel amplasate incat activitatile destinate fiecaruia sa nu se influenteze negativ sau sa nu aiba impact necorespunzator asupra vecinatatii si mediului natural si construit. Constructiile propuse vor fi deservite de platforme de circulatie si, eventual, parcaje comune, dupa caz.

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, daca este cazul, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze naturale, titei sau alte produse petroliere, retele de termoficare, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri sau alte instalatii ori constructii de acest gen.

Utilizari permise:

- Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari permise cu conditii:

- Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.
- Prin amplasare si functionare, acestea nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Utilizari interzise:

- Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare afecteaza buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Amplasarea fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local de urbanism, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuiiri, etc.) Aliniamentul stradal este limita intre domeniul public si cel privat. Retragera constructiilor propuse se va face la 5.00m fata de aliniament.

Retragerile sunt:

Parcela (N) CF 411049 (LOT 1) :

- 5.00m fata de aliniament
- 3.00 m fata de limite estica
- 5.00m fata de drum de incinta
- 6.00m fata de zona de protectie HCN 269

Parcele (S) CF 411050 – (LOT 2- LOT 8) :

- 5.00m fata de aliniament
- 6.00 m fata de limite estica ,
- 5.00m fata de limita aliniament

In cazul in care retragerile mentionate anterior, fata de limitele de proprietate, sunt mai mici decat jumatate din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la jumatate din inaltimea constructiilor.

În cazul alipirii terenurilor având aceleași reglementări urbanistice (destinație, P.O.T., C.U.T., s.a.), se va renunța la retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate care sunt revocate la momentul comasării, cu acordul administratorilor canalelor existente.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de 3.00m
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile principale (doar lot 1) între fațadele cu ferestre, să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- în afara zonei de împantare se admit construcții ca: echipamente tehnico-edilitare, casa poartă, reclame
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
- În cazul alipirii terenurilor având aceleași reglementări urbanistice (destinație, P.O.T., C.U.T., s.a.), se vor respecta retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate noi care sunt revocate la momentul comasării.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

Elementele geometrice ale strazilor:

In plan

Zona studiată este situată în partea nord - est a teritoriului administrativ al Comunei Ghiroda, județul Timiș, terenul având acces de pe str. Parang, din drumul din partea nordică a parcelei drumul de exploatare îndetificat prin CF 408432 și acces din drumul din partea sudică a parcelei drumul de exploatare îndetificat prin CF 410631, respectiv strada Muntenia a cărui profil stradal se va mari.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan, în incinta studiată se va face astfel încât deplasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de 5 km/h.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se va asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 2,00 m înălțime.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor de orice categorie, conform Legii.

In profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbracaminta bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutura/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între

2000...10000 m atunci cand modulul diferentei algebrice a declivitativilor "m" are valori peste 0,5%.

In profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice in profil transversal ca si drum de incinta, cu urmatoarele caracteristici:

- | | |
|--|---|
| - latime parte carosabila: | 4,50 / 6,00 / 8,00 / 9,00 m; |
| - benzi de circulatie curente: | 4,50/ 2 x 3,00 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m; |
| - panta transversala parte carosabila: | 2,50%; |
| - trotuare: | 1,00/2 x 1,00 m; |
| - panta transversala trotuare | 2,00%; |

Structura rutiera

Structura rutiera adoptata va fi dimensionata pentru o perioada de perspectiva de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea in considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Incadrarea partii carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton. Trotuarele se incadreaza cu borduri prefabricate din beton. Materialele si utilajele de executie a lucrarilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranta circulatiei

Pentru siguranta circulatiei se prevede realizarea unei semnalizari rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulatie atat in intersectii cat si in afara intersectiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, asa cum se poate vedea in planul de semnalizare si marcaj.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje in functie de destinatia constructiei.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu destinatii diferite, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/in subsolurile constructiilor propuse, respectand regulile din H.G.R. 525/1996.

Utilizari permise:

- Constructiile ale caror accese carosabile (directe sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Utilizari permise cu conditii:

- Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Utilizari interzise:

- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele de apa, canalizare menajera si energie electrica, sau realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, conform conditiilor impuse de avizatori.

Bransamentele si racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale retelelor tehnico-edilitare vor fi realizate inaintea accesului propus in incinta, dupa caz.

Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderea, reglementarea de retele sau marirea de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local, conform planului de actiune.

Solutiile de echipare in sistem individual care respecta normele sanitare si de protectia mediului, se vor realiza catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime dupa caz.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomanda ca toate retelele edilitare stradale: apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii sa se realizeze subteran pe terenuri proprietate publica.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a localitatii. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finantare, lucrarile prevazute mai sus intra in proprietatea publica.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratie publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

Parcelarea

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legate de igiena si de protectia mediului.

Terenul destinat realizarii investitiei este format in prezent din doua parcele si se propun doua zonificari functionale.

In cazul alipirii terenurilor avand aceleasi reglementari urbanistice (destinatie, P.O.T., C.U.T., s.a.), se vor respecta retragerile minime impuse prin P.U.Z. fata de limitele de proprietate noi care sunt revocate la momentul comasarii.

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 14.00m(+91.15 cota absolută, conform aviz AACR).

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitecturală – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei. Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

P.O.T. max. admis = 55,00%;

C.U.T. max. admis = 1,20.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „04 Reglementări urbanistice”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

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

Parcaje

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau in cadrul constructiilor pentru stationarea, respectiv adapostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Autorizatia de executare a lucrarilor de construire se emite in conformitate cu prevederile Art. 33 si Anexei 5 la R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

Se recomanda amenajarea la nivelul solului a parcajelor.

Este interzisa executarea in incinta a constructiilor destinate parcajelor individuale.

Spatii verzi

Autorizarea de construire va contine conditia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Realizarea plantarii de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia, sub aspectul stabilitatii.

Se vor asigura spatii verzi inierbate in procentul de minim 20,00% din suprafata totala a incintei reglementate.

Imprejmuiri

Obiectivele de investitie propuse vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea si buna functionare a acestora.

Imprejmuirile propuse vor putea fi de trei tipuri:

- provizorii, pe durata executarii lucrarilor de construire, care se recomanda a se realiza / pastra pe toate laturile;
- opace, pentru inchiderea zonelor de aprovizionare si ridicare a deseurilor;
- transparente si semitransparente pentru celelalte cazuri.

Imprejmuiri pe limitele de proprietate sunt permise cu retrageri de 2m fata de canalele existente doar pe laturile vest, sud si est si se vor realiza din materiale opace sau transparente, de inaltime maxima 2,50 m. Fasia de teren prevazuta in prima etapa in vederea asigurarii servituti de trecere propusa pe lotul 1 in favoarea lot 2-8, nu va fi imprejmuita.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

In cazul in care imprejmuirea va fi proiectata la granita cu terenuri proprietati private invecinate si executia acestora va presupune depasirea, atat la nivelul infrastructurii cat si a suprastructurii, a limitei de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat de realizarea acesteia si a administratorului de canale. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirii se va face doar cu respectarea Noului Cod Civil, precum si a regulamentelor aflate in vigoare.

Reguli cu privire la iluminatul public

Iluminatul public in incinta poate fi asigurat cu lampi amplasate pe stalpi sau pe constructii.

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lampi cu flux luminos orientat astfel incat sa nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

Reguli cu privire la mijloacele de publicitate. Firme si reclama comerciala

Se pot amplasa firme si reclame pe cladiri, pe imprejmuire si in incinta studiata, doar in acord cu arhitectura si volumetria cladirilor / ansamblului propus, si vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea urmatoarelor conditii:

- sa nu altereze caracteristicile arhitecturale si ambientale ale zonei;
- mijloacele de publicitate iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului;
- elementele in consola vor fi montate astfel incat sa fie asigurata siguranta in exploatare, dar nu mai putin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiectia la sol a mijloacelor de publicitate sa fie in totalitate in interiorul proprietatii pe care vor fi autorizate.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE CONFORM PLANSEI 04 – REGLEMENTARI URBANISTICE SI 06 – MOBILARE URBANA

- Zona verde si amenajari aferente
- Zona depozitare si servicii(cu functiuni complementare admise – functiuni administrative)

Documentatia este realizata conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000.

In timpul elaborarii propunerilor se vor prezenta posibilitati de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate in planse ajutatoare, in conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitatile de mobilare a incintei studiate si nu reprezinta reglementari urbanistice de respectat intocmai.

Mobilarea incintei, reglementata ca zona depozitare si servicii; si echiparea tehnico-edilitara, specific proiectarea suprafetelor construite, suprafetelor aferente platormelor si spatiilor verzi, numarul locurilor de parcare, s.a.; se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza Proiectelor tehnice de executie, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent (conditii pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de inaltime si inaltime maxima, functiune, limita de constructibilitate), respectiv a legislatiei in vigoare la momentul autorizarii si executiei lucrarilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilarii zonei, in faze urmatoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., in temeiul reglementarilor PUZ si RLU aferent, cu respectarea conditiilor pentru construire explicitate in plansele obligatorii, Reglementari Urbanistice.

Avand in vedere ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact si ca functiunile propuse se intrepatrund si sunt complementare, nu au fost prevazute subunitati functionale.

Solutia urbanistica a P.U.Z. a fost elaborata tinand cont de urmatoarele obiective:

- Utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat supus investitiei;
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. I "Dispozitii generale", cat si prescriptiile prevazute in cap. V "Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta".

GENERALITATI

- Art. 1. Functiunea dominanta a zonei: depozitare si servicii.
- Art. 2. Functiuni complementare admise zonei: Sedii administrative, constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala, amenajari de spatii verzi si de agrement, pentru recreere si protectie, alimentatie publica, dotari tehnico-edilitare pentru functionarea zonei.

UTILIZARE FUNCTIONALA:

- Art. 3. Utilizari permise:
 - Cladiri destinate functiunii de depozitare si servicii, constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala, amenajari de spatii verzi si de agrement, pentru recreere si protectie, dotari pentru functionarea zonei.

Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

A. Constructii pentru depozitare:

- 1) constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare si nealimentare, destinate comertului en-gros si en-detail;
- 2) constructii destinate activitatilor privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitatile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. Inclusive cele efectuate de terminale si parcuri, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator;
- 3) constructii destinate desfasurarii activitatilor postale si de curierat.

B. Constructii ce acodeaza urmatoarele servicii:

- 1) comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare, comert en-gros de produse alimentare si nealimentare, inclusiv cele de tip supermarket;
- 2) alimentatie publica – baruri, restaurante (inclusiv tip fast-food, pizzerie etc.), cofetarii, vinoteci;
- 3) servicii publice administrative si private;
- 4) servicii si comert specializat (activitati dedicate, tehnice: zone expunere si comercializare produse,

produse artisanale

- in domeniul activitatilor profesionale, tehnice: spatii pentru ateliere;
- produse artisanale si servicii profesionale in acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentante / showroom brand-uri consolidate, spatii pentru ateliere – produse si servicii profesionale);
- 5) constructii administrative pentru sedii de birouri;
- 6) constructii financiar bancare;
- 7) constructii de cultura: expozitii, sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
- 8) constructii de turism de sine statatoare: hotel, motel, pensiune.

D. Constructii de agrement:

- 1) zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului;
- 2) mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) constructii temporare de alimentatie publica si comert;
- 5) locuri de joaca.

E. Dotari ale incintelor propuse:

- 1) spatii de protectie si aliniament in incinte;
- 2) platforme circulatii auto si pietonale in incinte, parking-uri;
- 3) constructii si instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate (spatii tehnice anexate, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmui, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

● Art. 4. Utilizari admise cu conditii

- Constructii pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

● Art. 5. Interdictii temporare

- Construire inclusiv imprejmui in zona de 2 m fata de canale pana la reglamentarea lor

● Art. 6. Interdictii definitive

- Activitati industriale, poluante, sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Unitati agro zootehnice
- Functiuni de depozitare deseuri, depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Locuinte
- Alte functiuni decat cele enurmerate mai sus

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune un singur UTR –ZONA DEPOZITARE SI SERVICII care se compune din doua subzone:

- Z1- Zona verde(de protective) si amenajari aferente
- Z2- Zona depozitare si servicii (cu functiuni complementare admise – functiuni administrative)

VI. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizatie de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Recomandam Consiliului Local Ghiroda preluarea prevederilor considerate benefice si introducerea acestora in prevederile P.U.G. Ghiroda, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul intregii comune.

Verificat
Specialist RUR

Arh. BOLDOG Elemer E.



Intocmit
Specialist RUR

Arh. BELEA Daniel

