S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE,** *extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F.403198, 410130, NR. TOP: 403198, 410130, S.teren=9.137 mp*
Beneficiari:	**ONITIU ANIȘOARA**
Proiectant general:	**DE URBAN FACTORY S.R.L.** **Arh. Dumitrele Elena-Emilia**
Data elaborării:	**APRILIE 2023**
Faza de proiectare:	**P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe teritoriul administrativ al comunei Ghiroda.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a PLANULUI URBANISTIC ZONAL – **„DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE"**, *extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F.403198, 410130, NR. TOP: 403198, 410130, S. teren=9.137 mp* şi explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare si sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizaţii de Construire) pentru realizarea construcţiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al Comunei Ghiroda, se aproba prin hotararea Consiliului Local pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al şedinţei Consiliului Local Ghiroda prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentaţie. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările şi concepţia în baza cărora s-a elaborat PLANUL URBANISTIC ZONAL – **„DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE"**, *extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F.403198, 410130, NR. TOP: 403198, 410130, S. teren=9.137 mp.*

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul şi litera legii şi urmând procesul de avizare şi aprobare pe care l-a urmat PLANULUI URBANISTIC ZONAL – **„DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE"**, *extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F.403198, 410130, NR. TOP: 403198, 410130, S. teren=9.137 mp*, pe care îl explicitează şi detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea I: Căi de comunicaţie
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea IV: Reţeaua de localităţi
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea V: Zone de risc natural

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcţiilor
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.

b.2. În domeniul protecţiei mediului şi a asigurării sănătăţii populaţiei
- Legea 137/1995, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 7991999 pentru aprobarea procedurii şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărirea apelor.

b.3. În domeniul administraţiei publice
- Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulaţia juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietăţii funciare
- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naţionale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecţiei civile
- Ordonanţa Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată şi completată cu Legea nr. 26/2001

- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, cu modificările şi completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare şi autori zare privind prevenirea şi stingerea incendiilor

c) Documentatii de urbanism aprobate in zona sau in curs de aprobare

– Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal (PATZ) – Aeroportul Internaţional "Traian Vuia" – Autostrada "Arad-Lugoj" – DN 6;
- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda în curs de elaborare;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timiş nr. 101 / 2008 la Vest;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timiş nr. 102 / 2008 la Est;

3. DOMENIUL DE APLICARE

PLANULUI URBANISTIC ZONAL – **„DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE"**, *extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F.403198, 410130, NR. TOP: 403198, 410130, S. teren=9.137 mp*, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, notat în C.F. după cum urmează :

- C.F. NR. *403198* cu NR. CAD. / TOP. *403198*, în suprafaţă de 3.702 mp, teren arabil în extravilanul localităţii Ghiroda, com. Ghiroda, proprietari: Oniţiu Anişoara - cota actuala 3/32, drept de proprietate dobândit prin succesiune; Oniţiu Anişoara - cota actuala 29/32, drept de proprietate dobândit prin partaj;

- C.F. NR. *410130* cu NR. CAD. / TOP. *410130*, în suprafaţă de 5.435 mp, teren arabil în extravilanul localităţii Ghiroda, com. Ghiroda, proprietari: Oniţiu Anişoara - cota actuala 3/32, drept de proprietate dobândit prin succesiune; Oniţiu Anişoara - cota actuala 29/32, drept de proprietate dobândit prin partaj;

Terenul studiat, figurat prin planşele P.U.Z. - Pr 21/2021, întocmit de către proiectant general DE URBAN FACTORY S.R.L., după încheierea procesului de avizare şi aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit , prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcţională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planşa "02 Reglementări urbanistice - Zonificare". Condiţiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism şi a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unităţi şi subunităţi funcţionale:
- subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producţie şi depozitare (parcelele 1-3) – 7.507 m^2;
- subzonă de spaţii verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parcela nr.4) - 268 m^2;

- subzona căi de circulaţie - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcela drumului) – 1.362 m^2;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi condiţiile stabilite de lege. Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidenţiate în planşa "01 Situaţia existentă".

Documentaţia întocmită în vederea obţinerii autorizaţiei de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea privind protecţia mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MApN. MI şi SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS şi SPP pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.

  Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) TERENURI ARABILE
0,9137 ha

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, admise în condiţiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

- UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII
  - Reţele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicaţie (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).

- Construcţiile care prin natura şi destinaţia lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minimale de ocupare a terenurilor şi se vor autoriza în urma obţinerii acordului de mediu.

- UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se admit construcţii pe terenurile de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

4.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condiţiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare, amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

4.3. Resursele subsolului

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

4.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcţiile permise în acest Regulament Local de Urbanism este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărie a apelor, după caz şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectarea zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

4.5. Zonele cu valoare peisagistică şi zonele naturale protejate

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

Autorităţile abilitate vor identifica şi vor delimita, în funcţie de particularităţile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi va stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

4.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

5.1. Siguranţa în construcţii

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului naţional şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului.

Terenul ce compun prezentul amplasamant pentru care a fost iniţiat Planul Urbanistic Zonal, **nu este expus riscurilor naturale**, respectiv **riscurilor seismice, alunecări de teren sau inundaţii.**

Geomorfologic, amplasamentul aparţine Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micaşisturi, paragnaise, cuarţite micacee, şisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60 m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheţ este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice şi condiţiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 şi harta seismică, amplasamentul se găseşte în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16,** acceleraţia gravitaţională **ag = 0,20** şi perioada de colţ **Tc=0,7 sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condiţiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcţii pe amplasamentul studiat.

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Teritoriul studiat **nu este expus riscurilor tehnologice.**

5.4. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.
Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.**

5.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

5.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei. Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei de faţă sunt prevăzute în capitolele următare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL – „DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE", extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F.403198, 410130, NR. TOP: 403198, 410130, S. teren=9.137 mp" sunt expuse în părţile scrise şi desenate aferente acestei lucrări şi se referă la amenajarea drumului colector si continuarea străzii nou propuse în partea de nord în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu străzile existente, aprobate prin alte documentatii de urbanism.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condiţiilor de însorire şi conform psihologic

Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 şi a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Ordinul Ministerul Sănătăţii nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare.
- P 71 - Nor5mativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.

Iluminatul natural al încăperilor

- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice

Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secţiunea I Căi de comunicaţie (Anexa I şi II).
- Legea Cadastrului şi publicaţii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările şi completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecţia mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor şi ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

Autorizarea construcţiilor se va realiza în condiţiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecţiei mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metdologice de autorizare şi avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N şi ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităţilor.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de ciclişti, prescripţii de proiectare.

6.4. Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei

Construcţiile se vor autoriza în condiţiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism şi cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicaţii imobiliare.
- Legea protecţiei mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.

- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcţiilor în ceea ce priveşte asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcţiilor se va face, în ceea ce priveşte asigurarea acceselor carosabile, în condiţiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi şi acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie din localităţi şi teritoriul de influenţă.
- P 118-99 - normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcţii şi amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

- Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. Autorizarea construcţiilor în ceea ce priveşte asigurarea acceselor pietonale.

La autorizarea construcţiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale şi de asemenea condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcţiilor şi locurilor publice la cerinţele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie în localităţi ţi în zonele de influenţă.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale şi piste de ciclişti. Prescripţii de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcţiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirile condiţiilor articolelor 27, 28 şi 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi şi acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creşterea competenţei autorităţilor publice locale pentru aprobarea documentaţiilor tehnico economice ale investiţiilor de interes judeţean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare şi execuţie a lucrărilor de alimentare cu apă a localităţilor.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor.
- S.R. - 8591/97 - Reţele electrice subterane. Condiţii de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea şi reparare reţelelor de conducte şi cabluri în localităţi.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.
- STAS 1481 - Canalizări - reţele exterioare. Criterii generale şi studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se doreşte generarea unei zone pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producţie şi depozitare, în extravilanul comunei Ghiroda. Se propune divizarea terenului în 5 loturi, dintre care trei (3) vor avea funcţiunea de centru de afaceri, logistică, servicii, producţie şi depozitare, o parcelă (1) pentru spaţiu verde rezervat pentru echiparea edilitară şi o parcelă (1) pentru căi de comunicaţie rutieră şi amenajări aferente, conform planşei „02 Reglementări urbanistice – Zonificare". Astfel, terenul se reglementează ţinând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto şi pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasarii functiunilor, valorificându-se potenţialul zonei;
- trei (3) parcele pentru subzona de centru de afaceri, logistică, servicii, producţie şi depozitare – cu suprafeţe variind între 1.859 m^2 şi 3.556 m^2;
- o parcelă (1) pentru subzonă de spaţii verzi rezervate pentru echiparea edilitară, cu suprafaţa de 268 m^2 – parcela nr. 4;
- o parcelă (1) dedicată subzonei pentru căi de comunicaţie rutieră şi amenajări aferente, în suprafaţa de 1.362 m^2.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta condiţiile aplicării prevederilor articolului 34 şi anexa 6 şi a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea menţiunilor din următoarele legi şi acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecţia mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.

III. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ.

11. UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord de localitatea Ghiroda, în extravilan, a unei zone pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producţie şi depozitare pe o suprafaţă de **9.137 m^2** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F. NR. *403198* cu NR. CAD. / TOP. *403198*, în suprafaţă de 3.702 mp şi C.F. NR. *410130* cu NR. CAD. / TOP. *410130*, în suprafaţă de 5.435 mp** şi se află în proprietatea numitei **Oniţiu Anişoara**. Se va ţine cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente şi se vor respecta zonele de restricţii datorate reţelelor existente. Se va asigura accesul la reţeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa „02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 06 STUDIU DE CVARTAL" aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie groasă. Suprafața studiata a zonei este de 0,9137 ha.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa „02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE"; 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 unei zone pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare (parcelele 1-3) – 7.507 m^2;
- subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parcela nr.4) - 268 m^2;
- subzona căi de circulație - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public – 1.362 m^2;

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localitățiI Ghiroda, comuna Ghiroda.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. **Tipuri de subzonă funcțională**

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare (parcelele 1-3) – 7.507 m^2;
- subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parcela nr.4) - 268 m^2;
- subzona căi de circulație - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public – 1.362 m^2;

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de construcții pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, cu regim de înălțime maxim P+2E+Er.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii hoteliere;
- comerciale , alimentatie publica;
- birouri, sedii firma, administrative;
- hale,service auto, parcari;
- cercetare;
- productie nepoluanta;
- financiar-bancare;
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi;
- zona de spatii verzi in incintă;
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

IV.1. Subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Centru de afaceri, logistică, servicii, producție si depozitare, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Zonă cu funcțiune specifică pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, cu regim de înălțime maxim P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii hoteliere;
- comerciale , alimentație publica;
- birouri, sedii firma, administrative;
- hale, service auto, parcări;
- cercetare;
- producție nepoluanta;
- financiar-bancare;
- spatii tehnice anexe, stație de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare si rețele de utilități exterioare noi;
- zona de spatii verzi in incinta.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

-servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere,servicii hoteliere;
-comerciale, alimentație publica;
-birouri, sedii firma, administrative;
-hale, service auto, parcări;
-cercetare;
-culturale;
-cazare turistica;
-sport, agrement;
-financiar-bancare;
-spatii tehnice anexe, stație de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare si rețele de utilități exterioare noi;
-zona de spatii verzi in incinta.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și comfortului 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

- În cazul acceselor auto si pietonale vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizație de construire, in raport cu funcțiunea propusa.

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări şi parcelări să nu se facă fără asigurarea condiţiilor de rezervare a suprafeţelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.
- Zonele afectate de reţele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicţiei temporare de construire până la găsirea soluţiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulaţie, prin grija operatorului de reţea sau a proprietarului terenului;
- Se va impune interdicţie temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcţie nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicţii definitive de construire

Sunt interzise următoarele activităţi:
- zona rezidenţială cu toate tipologiile de locuire
- activităţi industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deşeuri.
- Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea faţă de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Art. 9. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu condiţia respectării retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin puz, 37,50m din axul caii de circulaţie – DJ609D Str. Aeroportului.

Art. 10. Amplasarea faţă de căile navigabile existente şi cursuri de apă cu potenţial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea faţă de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul (peste 100 m distanţă)

Art. 12. Amplasarea faţă de aeroporturi

- cu respectarea conditiilor din aviz AACR.

Art. 13. Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea faţă de aliniament

- Alinierea clădirilor este obligatorie.
- In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:
- Retragerea limitei maxime de implantare a fost stabilită la 6 m faţă de strada cu profil de 12 m creată în partea de nord conform planşei „02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE".

Excepţiile de la regulile mai sus menţionate se aplica in situaţia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condiţiile:

- Clădirile vor fi amplasate pe limita sau retrase de la limita laterala cu H/2;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii,

b) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiţii:

- se va respecta distanţa de 10 m faţă de limita posterioară a parcelelor, spre strada Aviatorilor conform planşei „02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE";

c) Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- in conditiile respectarii retragerilor impuse.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice/ drumuri private de incinta. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
- Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât sa permită circulaţia persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul existenţei posibilităţii de racord la reţelele existente de apă, instalaţiile de canalizare, alimentare cu apa şi de energie electrică.
- Extinderile de reţele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcţia la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de reţele tehnico-edilitare.

- Extinderile de reţele publice sau suplimentarea capacităţii reţelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime, după caz.
- Lucrările de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate reţelele tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, se vor realiza subteran.

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

- Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului. Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a localităţii.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apă pentru consum menajer si refacere rezerva de incendiu pentru constructiile propuse va fi **reteaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a localitatii Giarmata Vii.** Se propune executarea unei conducte de alimentare cu apa in incinta, care sa alimenteze gospodaria de apa cat si grupurile sanitare din cladirile propuse. Aceasta conducta de apa se va extinde de-a lungul DE 73, Strada Aeroportului, DE 70, DE 60 si DE 69, pe o lungime de aprox. 2000 m, pana pe strada Teilor in intravilan Giarmata Vii, unde se va bransa la reteaua de apa existenta.
- Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **reteaua de canalizare menajera in sistem centralizat a localitatii Giarmata Vii**, existenta pe strada Teilor si administrata de AQUATIM S.A. Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 73, Strada Aeroportului, DE 70, DE 60 si DE 69, pe o lungime de aprox. 2000 m, pana pe strada Teilor, unde se va racorda la reteaua de canalizare menajera existenta.
Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~133 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.
- Canalizarea Pluvială - Apele de ploaie de pe platformele betonate si drumul din incinta sunt colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata (L~384 m), trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* (ambele propuse spre amplasare ingropat, pe parcela nr. 3). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata pentru stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa din bazin va fi evacuat in rigolele stradale existente pe strada Aviatorilor.
Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisurile cladirilor se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid 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.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

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

f) 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

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Se propune divizarea terenului în 5loturi, dintre care 3vor reprezenta subzona pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, o parcelă pentru subzona spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară, propusă spre cedare, respectiv o parcelă drum ce se va ceda, pentru întregirea prospectelor stradale propuse, conform planșei „02 Reglementări urbanistice – Zonificare".
- Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

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. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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 înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E+Er cu maxim 16 m la cornișă si maxim 18 m la coamă (cu respectarea conditiilor impuse prin aviz AACR).;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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.

- Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade. Ele pot fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior şi retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Faţade

- Este interzisă executarea de construcţii din materiale nedurabile.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
- Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţie de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperişuri

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidenţial (locuinţe) **P.O.T. maxim = 50%.**
- Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului de amplasament, este **1,8** pentru funcţiunea propusă

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Art. 26. Spaţii verzi

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea unui procent de spatiu verde de minim 20% pe parcela rezultata şi plantarea unui arbore matur la fiecare 200 mp.

- **Funcţiunile adiacente admise ale zonei:**

- Accese pietonale;
- Reţele tehnico-edilitare, post transformare.

- **Utilizări admise:**

- Plantaţii înalte, medii şi joase, sistem de alei şi platforme cu înveliş permeabil pentru circulaţii pietonale şi velo;
- Construcţii pentru echiparea edilitară, bazine de retenţie şi posturi trafo, cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde, conform legii numărul 24/2007;
- Mobilier urban, amenajare pentru odihnă;

- **Utilizări admise cu condiţii:**

- Acces pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca aceasta să aibă caracter ocazional și limitat;

- **Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul.

- **Interdicții definitive de construire:**

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor si la limitele de vecinătate se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,00m -si se recomanda a fi dublate de un gard viu.

IV.2. Subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde – rezervată pentru echiparea edilitară

- Zonă cu spații verzi, perdea verde de protecție,echipare edilitară.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde rezervat pentru echiparea edilitară.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate;
- Rețele tehnico – edilitare.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase;
- constructii pentru echiparea edilitara, bazine retentie, post trafo

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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 100 m).

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Se va cere aviz AACR.

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

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Nu este cazul.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu este cazul.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere,) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda 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 dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

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

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.

a) Alimentare cu apă-canal

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

b) Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid 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.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se propune un lot (1) pentru spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară. Acesta nu va putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- nu e cazul

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

Art. 25. Parcaje

- În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. Spații verzi

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa mare parte din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 20,00% pe fiecare parcela rezultata pentru centru de afaceri, logistica, servicii și depozitare.

Art. 27. Împrejmuiri

- nu se vor realiza imprejmuiri , doar dacă sunt necesare din motive de siguranța pentru echipamentele edilitare

IV.3. Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajările aferente.

Art. 4. Utilizări admise:

- Construcții si amenajări aferente drumurilor si strazilor, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, banci, cosuri de gunoi stradale si altele;

- plantații de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- retele termice edilitare si constructiile aferente acestora;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții:

- Pentru realizarea constructiilor noi se va urmari pastrarea functionalitatii amenajarilor de imbunatatiri funciare pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora;

Art. 6. Interdicții definitive de construire

- amplasarea constructiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulatii, pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spatiilor verzi de aliniament sau a spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea şi plantarea spaţiului verde aferent circulatiilor carosabile;
- Se va realiza reconstructia ecologica după finalizarea lucrarilor de construcţie prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale şi suprafete inierbate;
- Este interzisă utilizarea spatiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deseurilor. Colectarea şi depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafetele carosabile, cele pietonale si/sau pistele de biciclete în vederea asigurarii vizibilitatii în trafic.

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ.

Conform prevederilor din P.U.G. Ghiroda în curs de elaborare şi PATZ – Aeroportul Internaţional "Traian Vuia" – Autostrada "Arad-Lugoj" – DN 6, terenul supus reglementării se află în zona cu funcţiune de tip Centru de Afaceri.

Suportul grafic al prescripţiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism se poate vedea în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal, parte desenată structurată şi redactată conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG ÎN CURS DE ELABORARE GHIRODA ŞI PATZ – AEROPORTUL INTERNAŢIONAL "TRAIAN VUIA" – AUTOSTRADA "ARAD-LUGOJ" – DN 6 ŞI PUG COM. GHIRODA ÎN CURS DE ELABORARE.

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

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Şef de proiect:
Arh. Dumitrele Elena-Emilia