

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE
Amplasament: Extravilan comuna Ghiroda,
CF 405654, nr. cad. 405654 cad. vechi A 428/2
si CF 411325, cad. 411325

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de urbanism – RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul RLU sunt obligatorii pe parcelele beneficiarului identificate prin CF 405654, nr. cad. 405654 cad. vechi A 428/2, si CF 411325, cad. 411325 din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism – RLU- este elaborat in conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism, adaptat la situatia zonei studiate.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale dupa aprobarea lor, iar in baza lor se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- PATN – Planul de amenajare al teritoriului National;
 - PATJ TIMIS – Planul de amenajare al teritoriului Judetean Timis;
 - PUG GHIRODA, in vigoare;
 - PUG GHIRODA, in curs de actualizare;
 - P.A.T.Z. Aeroport Traian Vuia – Autostrada DN 6;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
 - Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
 - Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
 - Ordinul nr. 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;
 - Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
 - H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata în vederea autorizarii acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie norme ale autoritatilor administratiei publice locale.

Distributia functiunilor pentru parcelele reglementate este urmatoarea:

PARCELA DE SERVICII SI DEPOZITARE – LOTUL 1

Funcțiuni permise:

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cele cu destinatia servicii si depozitare:

- constructii cu functiune mixta, de servicii si de depozitare de prezentare si expunere;
- cladiri administrative, birouri, spatii comerciale, spatii de showroom, spatii de cazare, alimentatie publica;
- constructii ce adapostesc functiuni de servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizatii profesionale, fundatii, reprezentante etc.;
- spatii verzi amenajate si plantatii de protectie/aliniament.

Funcțiuni complementare:

Constructii si instalatii tehnico – edilitare ce deservesc zona.

Dotari complementare:

Circulatii auto si parcaje, alei pietonale, amenajari peisagere, fantani arteziene, instalatii edilitare, mobilier urban, dotari PSI, imprejmuiri si parcaje.

Funcțiuni interzise:

Pentru lotul 1 sunt interzise urmatoarele functiuni: locuinte individuale si colective, gospodarie comuna, cimitire, depozite deseuri si agro-zootehnice, industrie – altele decat cele permise.

ZONA SPATII VERZI PLANTATE, PROTECTIE – LOTUL 2 – AFLAT INTEGRAL IN ZONA DE PROTECTIE A E70(DN6)

Funcțiuni permise:

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt:

- plantatii protectie, spatii verzi (amenajari oglinzi apa, cursuri de apa, ziduri de sprijin).

Dotari complementare:

- amenajari peisagere, instalatii edilitare, mobilier urban si imprejmuiri.
- imprejmuirile se pot realiza ca garduri vii catre spatiile publice, respectiv ca si completari ale unor imprejmuiri existente cu o valoare stilistica in situatia extinderii perimetrului verde in cauza.
- anexe si instalatii edilitare;
- accesuri pietonale si autovehicule de interventie.

Funcțiuni interzise

- sunt interzise urmatoarele functiuni: servicii, locuinte, depozitare deseuri, comunale, industriale;
- altele decat cele permise.

CAI DE COMUNICATIE – LOTUL 3

Funcțiuni permise:

- cai de comunicare, parcaje, spații de staționare, alei pietonale,
- rețele tehnico edilitare,
- plantatii, amenajari spații verzi de aliniament;

Funcțiuni interzise

- sunt interzise următoarele utilizari: construcții permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodărești, stații de întreținere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activități de depozitare, întreprize, activități industriale altele decât cele permise.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona reglementată, este amplasată în extravilan, fiind amplasată în zona nord-estică a teritoriului administrativ al comunei Ghiroda, în partea de N a DN6-E70, respectiv în partea de S a liniei CFR. Parcelele nereglementate urmează să își schimbe categoria de folosință conform planșei de "Reglementări urbanistice". Orice intervenție în zonele protejate (dacă este cazul) va fi autorizată cu avizul organelor centrale sau locale cu atribuție în domeniu. Autorizarea și executia construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic. Promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA DE SERVICII ȘI DEPOZITARE, atât în faza de execuție, cât și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Protecția calității apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Protecția calității aerului

Terenul fiind în extravilanul localității Ghiroda, calitatea aerului este relativ bună. Elementele de poluare fiind date de circulația auto intensă în anumite intervale orare.

Activitățile desfășurate se vor autoriza doar cu respectarea tuturor condițiilor privind protecția calității aerului atât în incinta spațiilor în care se vor desfășura activitățile cât și în mediul înconjurător. Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Activitatea de bază prevăzută în zona, cea de servicii și depozitare, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului. Toate activitățile se vor desfășura în spații închise, izolate fonic astfel încât orice sursă de zgomot se va reduce considerabil.

Protecția solului și subsolului

Activitatea de servicii și depozitare nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau a subsolului. Toate activitățile de servicii și depozitare se vor desfășura în spații închise cu respectarea normativelor în vigoare.

Gospodăria deșeurilor

Deșeurile produse de amplasarea acestui ansamblu prin lucrările ce se vor executa în aceste zone vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de Primăria Ghironda. În timpul execuției, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în santier numai în măsura punerii în opera. În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu.

Gospodărirea substanțelor toxice

Nu este cazul.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zona studiată care face obiectul prezentului PUZ este constituită din teren agricol și nu există construcții pe teren.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 actualizată privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip de funcțiune. Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accesuri carosabile în zona și parcaje.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea birourilor, a spațiilor administrative, etc.

2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentul stradal impus prin PUZ. În zona de protecție de 50.00 m față de îmbrăcămintea asfaltică a E70-DN6 nu sunt propuse construcții, aici se pot amenaja doar parcaje, circulații și spații verzi.

3. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limită dintre domeniul public și cel privat. Retragerile se vor realiza conform planșei de 03.Reglementări urbanistice.

Construcțiile se pot amplasa la minim 36.00 m față de drumul colector (expropriat) paralel cu DN6-E70, respectiv la minim 2.00 m față de canalul Hcn 427 și la minim 15.00 m față de limită posterioară (nou propusă) a parcelei – asemenea clădirilor vecine, respectiv la minim 49.30 m față de axul liniei CFR.

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

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

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei:

- La minim 10.00 m față de limită laterală de est respectiv față de parcelă identificată prin CF nr. 402105 nr. cad A428/1/1;

- La minim $H/2$ dar nu mai puțin de 4.00 m fata de limita laterala de vest respectiv fata de parcela identificata prin CF nr. 403475, nr. cad A428/3;
- Parcela fiind traversata la circa 100 m fata de axul liniei de cale ferata, de linia IFTE de 6kW care apartine CFR-ului, pe teren fiind amplasat inclusiv un stalp s-a instituit o interdicție de construire de 12.00 m stanga dreapta fata de axul liniei IFTE de 6kw, respectiv un total de 24 m distanta intre cele doua zone de implantare propuse pe lotul 1 si sunt permise pe acesta fasie de 24 m doar amenajare de spatii verzi, parcaje si circulatie rutiera interioara.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Corpurile izolate propuse pe parcela trebuie sa respecte o distanta minima de 8 m între ele.
- Corpurile propuse (izolate sau cuplate) trebuie sa se încadreze în limita de implantare propusa conform plansei 03.Reglementari urbanistice.
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, actualizat.

Prin avizele detinatorilor de utilitati si altor avizatori din zona amplasamentului sunt impuse retrageri si restrictii pentru constructii, astfel:

- 20 m de la axul caii ferate a C.F.R. interdicție de construire;
- 100 m de la axul caii ferate a C.F.R. se admit constructii cu aviz C.F.R..
- se va pastra distanta constructiilor de minim 49,30 m fata de axul caii ferate a C.F.R..

Amplasarea imprejmuirilor propuse vor respecta zonele de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare care sunt de:

- 2,0 m pentru canale principale si secundare de desecare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

1. Accesuri carosabile

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Accesul rutier se va realiza din drumul colector paralel cu DN6/E70 care debuseaza în intersectia în T (cu banda de accelerare, decelerare si virare la stanga) în zona DN 6 km 548+000 partea dreapta, în corelare cu proiectul Primăriei Ghironda "Construire drum colector si piste de biciclete, trotuar pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea" care a fost avizat de DRDP Timisoara.

Ulterior dupa realizarea drumului din partea de N, paralel cu linia CFR, se va putea realiza accesul si din acest drum.

În total dupa realizarea tuturor drumurilor lotul 1 va putea fi accesat prin intermediul a doua accesuri.

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

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau privat, prin servitute de trecere, (cu acceptul proprietarului) având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul va fi dimensionat în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente accesurilor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate – lucrări rutiere.

2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesurilor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3. Drumuri de incintă

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente accesurilor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

4. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare. Se vor asigura minim 15 locuri de parcare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Alimentarea cu apă

- Din punct de vedere al alimentării cu apă pe Calea Lugojului la cca. 2.6 km distanță de amplasament, la intersecția cu strada Aeroportului există rețea stradală de alimentare cu apă și anume o conductă de apă PE-HD De 355 mm.
- Se propune extinderea rețelei existente de apă până în dreptul amplasamentului cu o conductă care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 125 mm, L = 2600 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.
- Traseul rețelei extinse de apă va fi pe domeniul public, pe fașia de teren pe care Primăria Ghironda a expropriat-o pentru realizarea unui drum colector cu pista de biciclete și trotuar, care va fi amplasat în sudul parcelei și care va face legătura între Remetea Mare și Timișoara.
- Pentru alimentarea cu apă pentru combaterea incendiilor în incintă va fi executată o gospodărie de apă, alimentată de la forajul de mică adâncime, amplasat în zona verde, conform planului de situație.
- Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu hidranți ($V = 54 \text{ mc}$) și rețea de incendiu înelară cu hidranți de incendiu. Forajul va fi echipat cu o electropompă submersibilă, protejată de cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și un apometru omologat pentru măsurarea cantității de apă folosită.

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- o rețea de apă potabilă, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 32 ÷ 63 mm, L = 210 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;
- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 110 mm, L = 500 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm.

Canalizarea menajera

- Canalizarea menajera propusa in zona PUZ studiata va fi realizata in sistem gravitational din tuburi din PVC-KG, Dn160mm, L=190 m si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate la intersectii, la schimbarea de directie si de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.
- Din punct de vedere al canalizarii menajere, pe Calea Lugojului, la intersectia cu strada Aeroportului exista un canal menajer din PVC cu diametrul D=400 mm.
- Se propune extinderea retelei de canalizare pana in dreptul amplasamentului cu o conducta care se va realiza din PVC-KG, Dn250mm, L=2600 m.
- Traseul retelei extinse de canalizare menajera va fi pe domeniul public, pe fasia de teren pe care Primaria Giroda a expropriat-o pentru realizarea unui drum colector cu pista de biciclete si trotuar, care va fi amplasat in sudul parcelei si care va face legatura intre Remetea Mare si Timisoara.

Canalizarea pluviala

- Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcuri vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata CPI realizata din tuburi din PVC-KG, Dn315÷500mm, L=510m, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.
- Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi colectate intr-o retea de canalizare pluviala ingropata CPP realizata din tuburi din PVC-KG, Dn315÷500mm, L= 410 m si vor fi descarcate in bazinul de retentie.
- Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 12 m), pana la canalul de desecare aflat in vestul zonei studiate - Hcn 429, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.
- Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Retelele de alimentare cu apa si canalizare propuse in zona PUZ subtraverseaza canalul de desecare HCN427. In zona subtraversarii conductele propuse vor fi realizate cu tuburi de protectie.

2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune si conform plansei de Reglementari Edilitare.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a comunei Giroda.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

1. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa 03.Reglementari urbanistice.

2. Inaltimea constructiilor

La stabilirea înaltimei constructiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) actualizat, pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

- maxim P+3E;

Înălțimile clădirilor se considera față de cota ± 0.00 , iar înălțimea maximă admisă este de: $H_{\text{maxim}} = 15.00$ m respectiv cota absolută maximă 112.00 m față de nivelul Marii Negre conform avizului AACR.

3. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitațiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culorile dominante pentru fatadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal.

Iluminarea spațiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate în planul acoperișului.

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

4. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 55%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 1.90

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

1. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de minim 20% din suprafața totală a terenului reglementat.

2. Împrejurimi

Este permisă realizarea de împrejurimi:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate dinspre stradă, cu înălțimea de maxim 2 m, iar înălțimea soclului nu va depăși 0,5 m;
- opace, din zidărie sau lemn cu înălțimea maximă de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferente altor clădiri.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

În zona de siguranță C.F.R. este interzisă realizarea construcțiilor și instalațiilor neferoviare.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de servicii si depozitare – lot 1

Cai de comunicație – lot 3

Spatii verzi – lot 2 (CF 411325)

CARACTERISTICI

Zona de servicii si depozitare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

- constructii cu regim de inaltime preponderent $P \div P + 3E..$

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – terenul nu este reglementat prin PUG Ghiroda, in vigoare, insa este adiacent zonei reglementare care are destinatia de industrie, servicii si depozitare.

CertIFICATELE de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z., respectiv dupa dezmembrarea conform plansei de 03.Reglementari Urbanistice si a realizarii cailor de comunicatii si a extinderilor/ bransarii si racordarii retelelor edilitare existente.

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

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusa pentru zona este cea de servicii si depozitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are doua U.T.R.: unul de servicii si depozitare si unul pentru cai de comunicatie.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

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

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp).$$

ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE – LOT 1

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- La S –proprietate publica– DE 428/11 si E70 – DN6
- La E– proprietate privata–parcela CF 402105 A 428/1/1
- La N – DE 428/10, HCN 431 si zona CFR CF 408822
- La V – proprietate privata – parcela A 428/3

Caracteristici:

Zona destinata serviciilor si depozitarii.

REGLEMENTARI

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cele cu destinatia servicii si depozitare:

- constructii cu functiune mixta, de servicii si de depozitare de prezentare si expunere;
- cladiri administrative, birouri, spatii comerciale,spatii de showroom, spatii de cazare, alimentatie publica;

- construcții ce adăpostesc funcțiuni de servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații profesionale, fundații, reprezentanțe etc.;
- spații verzi amenajate și plantații de protecție/aliniament, terenuri de sport deschise sau închise.

Funcțiuni complementare:

Construcții și instalații tehnico – edilitare ce deservește zona.

Dotări complementare:

Circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, dotări PSI, împrejurimi și parcaje.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe individuale și colective, gospodărie comună, cimitire, depozite deseuri și agro-zootehnice, industrie – altele decât cele permise.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Forma terenului este regulată, cu acces auto și pietonal din drumul colector.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim P+3E;
- Înălțime maximă:
 - H maxim = 15.00 m;

REGIM DE ALINIERE

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor:

- Retragera față de aliniament la minim 36.00 m față de drumul colector (expropriat) paralel cu DN6-E70, respectiv la minim 2.00 m față de canalul Hcn 427 conform planșei 03. Reglementări Urbanistice;
- Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.
- Retragerile se vor realiza conform planșei 03. Reglementări Urbanistice.

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

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de cele două zone edificabile propuse, de limitele de proprietate, și de caracteristicile generale ale parcelei:

- la minim 10.00 m față de limita laterală de est respectiv față de parcela identificată prin CF nr. 402105 nr. cad A428/1/1;
- la minim H/2 dar nu mai puțin de 4.00 m față de limita laterală de vest respectiv față de parcela identificată prin CF nr. 403475, nr. cad A428/3;
- Parcela fiind traversată la circa 100 m față de axul liniei de cale ferată, de linia IFTE de 6kW care aparține CFR-ului, pe teren fiind amplasat inclusiv un stâlp s-a instituit o interdicție de construire de 12.00 m stânga dreapta față de axul liniei IFTE de 6kw, respectiv un total de 24 m distanță între cele două zone de implantare propuse pe lotul 1 și sunt permise pe această fasie de 24 m doar amenajări de spații verzi, parcaje și circulație rutieră interioară.
- Amplasarea față de canalul Hcn 427 se va face cu respectarea retragerii de 2 m – stânga dreapta.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat.
- Corpurile izolate propuse pe parcelă trebuie să respecte o distanță minimă de 8 m între ele.
- Corpurile propuse (izolate sau cuplate) trebuie să se încadreze în limita de implantare propusă conform planșei 03. Reglementări urbanistice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LINIA CFR

Limita cadastrală a parcelă unde se propune realizarea acestui PUZ se află la 17.42 m, respectiv la 18.68 m față de axul liniei CFR.

Terenul este parțial în zona de siguranță CFR (20.00 m față de axul căii ferate).

Terenul este parțial în zona de protecție a zonei CFR (100 m față de axul căii ferate).

Construcțiile noi propuse se vor retrage cu minim 49.30 m față de axul căii ferate.

PARCARE AUTOVEHICULE

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. În incintă se va prevedea o platformă casorabilă cu două sensuri în legătură cu drumurile prevăzute, careia îi sunt adiacente parcajele pentru autoturisme și cele pentru autocamioane – calculate în conformitate cu Anexa RGU „Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare”. Se vor asigura minim 15 locuri de parcare.

Prospecțele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcătuite dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Accesul din E70 – DN6 se realizează din drumul colector paralel cu DN 6 (drum colector în curs de realizare, fiind deja expropriat).

Accesurile stradale directe proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998) și prevederile din RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL pentru zona studiată.

PLANTATII

Se va asigura un minim de 20% din suprafața parcelei inițiale ca zonă verde calculată conform legislației în vigoare și în funcție de profilul activității.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 55%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 1.90

CAI DE COMUNICATIE – LOT 3

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprinde zona definită în documentație ca circulații publice. Lot 3 în suprafața de 1345 mp.

Caracteristici

În partea de N a parcelei, este prevăzut prin PUZ un drum propus prin noul PUG cât și prin documentațiile PUZ aprobate anterior. Este un drum paralel cu linia CFR cu profil de minim 16.00 m. După executarea acestui drum se va putea amenaja un al doilea acces pe parcela de servicii și depozitare LOT 1.

REGLEMENTARI

Funcțiuni permise:

- cai de comunicație, parcaje, spații de staționare, alei pietonale,
- rețele tehnico edilitare,
- plantatii, amenajări spații verzi de aliniament;

Funcțiuni interzise:

-sunt interzise următoarele utilizări: construcții permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodărești, stații de întreținere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activități de depozitare, antreprize, activități industriale altele decât cele permise.

ZONA SPAȚII VERZI PLANTATE, PROTECȚIE –LOT 2 (CF 411325) – AFLAT ÎN ZONA DE PROTECȚIE A E70(DN6)

DELIMITARI ȘI CARACTERISTICI

Delimitări

Cuprinde parcelela definită în documentație ca spațiu verde lotizat.

Caracteristici

Terenuri cu plantatii și terenuri neconstruite ce se vor gestiona ca spații comunitare.

REGLEMENTARI

Funcțiuni permise:

- plantatii protecție, spații verzi (amenajări oglinzi apă, cursuri de apă, ziduri de sprijin).

Dotări complementare:

- amenajări peisagere, instalații edilitare, mobilier urban și împrejurimi.
- împrejurimile se pot realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului verde în cauză.
- anexe și instalații edilitare;
- accesuri pietonale și autovehicule de intervenție.

Funcțiuni interzise

- sunt interzise următoarele funcțiuni: servicii, locuințe, depozitare deseuri, comunale, industriale;
- altele decât cele permise.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Astfel zona studiată se constituie într-o zonă cu unități teritoriale de referință, după cum urmează:

Lot 1 zonă de servicii și depozitare;

Lot 3 circulații publice

Lot 2, spații verzi lotizate.

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei reglementate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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



S.C. ARHITECTIM S.R.L.

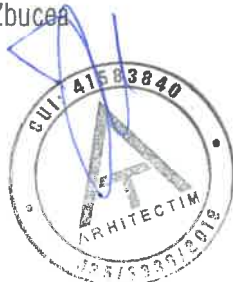
Timișoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, județul Timiș
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelării si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Coordonat
urb. Carmen Falnita



FALNITA Digitally signed
CARMEN by FALNITA
-IULIANA CARMEN-IULIANA
Date: 2023.06.13
12:13:40 +03'00'