



P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ
extravilan Ghiroda, extrase C.F 411429, CF 411430, S teren = 14.500 mp
Beneficiar PETROVICS ALEXANDRU CONSTANTIN

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
afere nt P.U.Z.



Reglementări zona de servicii, depozitare și comerț

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: la sud de PUZ Dezvoltare zona servicii depozitare și comerț, la nord de parcela proprietate privată CF nr 410378, la vest de DC 65/1 Aleea Uberland și la est de parcela proprietate privată nr CAD 407022.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 14.500 m².

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; 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 de servicii, depozitare și comerț, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

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

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

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

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

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

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U.

cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare



3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,

31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art.

33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

Construcții pentru spații servicii, depozitare și comerț

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- construcții de servicii, depozitare și comerț
- spații verzi și spații verzi de aliniament.
- construcții tehnico-edilitare

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru servicii, depozitare și comerț cu regim de înălțime P+3E.

Regimul de înălțime admis este astfel de 4 niveluri supraterane.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise.

- servicii și echipamente publice, comerț, clădiri administrative, birouri, depozitare
- sedii/puncte de lucru pentru firme (microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii), servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii administrative, de depozitare, comerciale etc. (de ex. pentru cazare – motel, hotel, pensiune, alimentație publică, catering și altele asemenea)
- spații de prezentare și expunere, inclusiv show-room auto
- spații pentru conferințe, formare profesională
- incubatoare de afaceri pentru cercetare și dezvoltare tehnologică
- spații de depozitare și activități complementare, întreprinderi/ateliere de orice fel: construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- depozite cu caracter nepoluant
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește, precum și echipamente legate de funcționarea zonei cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, totemurile, cabina-poartă care pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare
- parcaje, parking-uri
- spații verzi amenajate, plantate, cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție, cu amenajările specifice: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții



- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător
- sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile. Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- locuire de orice tip (individuală, semi-colectivă, colectivă);
- stații de întreținere auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare
- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri
- depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică
- instalații chimice integrate,
- instalații industriale pentru producerea celulozei din cherestea sau alte materiale fibroase similare, producerea hârtiei și a cartonului, cu o capacitate de producție de cel puțin 200 tone/zi.
- producerea și prelucrarea metalelor, mineralelor
- activități din industria chimică: tratarea produselor intermediare și obținerea produselor chimice, producerea pesticidelor și a produselor farmaceutice, vopselelor și lacurilor, elastomerilor și peroxidizilor,
- activități din industria alimentară: fabricarea uleiurilor și a grăsimilor vegetale și animale; ambalarea și conșervarea produselor animale și vegetale; fabricarea produselor lactate; fabricarea malțului și a băuturilor alcoolice; fabricarea industrială a produselor de cofetărie și a siropului; abatoare; instalații industriale pentru fabricarea amidonului; fabrici de făină și ulei de pește; fabrici de zahăr.
- activități din industria textilă, a pielăriei, a lemnului și hârtiei precum: instalații pentru pretratarea (operații ca spălare, înălbire, mercerizare) sau vopsirea fibrelor ori textilelor; instalații pentru tăbăcirea/argăsirea pieilor și blănurilor; instalații de producere și prelucrare a celulozei
- depozite de fier vechi, de vehicule uzate, inclusiv deșeuri de vehicule.
- În zona de protecție a magistralei de gaz – conform aviz Transgaz

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, Ordinul 994/2018. Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.



Față de noul profil de 38 m al drumului comunal DC 65/1 Aleea Uberland (lățirea profilului de drum pe toată latura estică a parcelei) se va respecta o retragere de 28,41 m; retragerea zonei de construibilitate față de drumul de utilitate publică propus pe toată latura nordică a parcelei va fi de 5 m (drumul va avea profil stradal de 14m lățime, dintre care o lățime de 7 m va fi proiectată pe parcela în cauză - cu o lățime carosabilă de 3.50 m și 3.50 m pentru accesul pietonal și zona verde de aliniament, iar restul de 7 m urmând a fi realizat pe parcela CF nr 411427, conform PUZ Dezvoltare zona depozitare servicii si comert); retragerea zonei de construibilitate față de drumul de utilitate publică propus pe toată latura vestică a parcelei va fi de 10 m (drumul va avea profil stradal de 16.50 m lățime, dintre care o lățime de 8.25 m va fi proiectată pe parcela în cauză - cu o lățime carosabilă de 4.75 m și 3.50 m pentru accesul pietonal și zona verde de aliniament, iar restul de 8.25 m urmând a fi realizat pe parcela CF nr 407022, în urma unui alt Plan Urbanistic, ce nu face obiectul acestei documentații);

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.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**
Se va face conform aviz AACR.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**
Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) DC 65/1 Aleea Uberland și respectiv noul drum de utilitate publică propus atât pe latura nord, mica cat și pe cea vestică se va face respectând aliniamentul propus în planșa de U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Spre drumul DC 65/1 Aleea Uberland, se va dezvolta profilul stradal al drumului de exploatare în cauză cu o lățire totală de 38.00 m (cu zonă pietonală și zonă verde) din care 20.00 m pe parcela aferentă acestui PUZ. Zona de construibilitate se va amplasa la o distanță de minim 27.00 m față de acest prospect stradal lărgit al drumului. Prin urmare, zona de construibilitate va fi la o distanță de minim 47.00 m față de limita de proprietate estică actuală a parcelei studiate.

Construcțiile și instalațiile tehnico-edilitare ce deservește funcțiunile principale, precum și echipamente legate de funcționarea zonei (subterane sau supraterane) cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, totemurile, cabina-poartă care pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

- Construcțiile se vor amplasa izolat pe lot față de oricare dintre limite;
- amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U02 Reglementări Urbanistice;
- 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) și a.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul OMS nr. 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei actuale va respecta următoarea condiție: se propune un drum public de 16.50 m din care 8.25 m amplasat pe parcela în cauza, urmând ca zona de construibilitate să se amplaseze la rândul ei la o distanță de 10.00 m față de acest prospect stradal. Prin urmare, zona de construibilitate va fi la o distanță de minim 18.25 m față de limita de proprietate a parcelei studiate.

Parcelele nou create vor avea construcțiile amplasate la minim 5 m față de limita posterioară.



Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei actuale va respecta următoarele condiții:

- față de limita de proprietate de pe latura nordică - zona de construibilitate se va amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de drumul propus a fi constituit ca domeniu public pentru accesul pe parcelă (cu lățimea de 7.00 m pe parcela ce face obiectul acestei documentații + 7.00 m pe parcela vecină CF nr 411427).

- față de limita de proprietate de pe latura sudică - zona de construibilitate se va amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de limita parcelei.

Parcelele nou create vor avea construcțiile amplasate la minim 2 m față de limitele laterale ale acestora.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

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

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției (trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Se pot face derogări cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel: se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa (dacă e cazul).

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

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

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

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

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

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

**Art. 21. Parcelarea**

Se propune împărțirea terenului în 13 parcele, din care 11 pentru construire spații destinate serviciilor, birourilor și depozitării, cea de-a 12a pentru viitoarele prospecte stradale iar ultima este destinată construcțiilor tehnico-edilitare.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor ulterioare de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, h_{max} cornișă, respectiv h_{max} .

În situația unor dezmembrări / comasări ulterioare, parcelele rezultate vor avea o suprafață mai mare de 1000 m², iar accesul la acestea se va asigura în mod unitar.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora, unde este cazul.
- regimul de înălțime maxim al construcțiilor este de P+3E cu H max 16.00 m

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.

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

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

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. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă sau șarpantă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona propusă are un **P.O.T. maxim admis = 55%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,5**.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Art. 25. Parcaje**

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



parcaje va fi dimensionat conform prevederilor în vigoare, în funcție de specificul funcțiunii, destinația și de capacitatea construcției, dacă nu există alte reglementări locale.

Locurile de parcare din incintă se vor realiza în mod similar cu platforme de acces și căile de circulație. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Art. 26. Spații verzi

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 20% din suprafața terenului.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Împrejmuirile vor respecta condițiile impuse de avizul Transgaz și zonele de protecție aferente.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

arh. Emanuel TĂMAȘ

Șef proiect,

arh. Cătălina BOCAN

