

tel./fax: 0356 115 795

mobil: 0727 444 378

e-mail: office@arhigest.ro

www.arhigest.ro

CUI RO16152870 cont ING Bank Romania RO69 INGB 5544 9999 0064 9013

300102 Timișoara str. Anton Pann nr. 1, ap. 5

proiect nr. 450_2022

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.**

DE SOLICITAT LA
AC AVIZ
MAPA + CULTURA
KACR

Denumire proiect: „ELABORARE PUZ – ZONĂ DEPOZITE, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” în comuna Ghiroda, jud. Timiș

Beneficiar: SC TIMIS RESIDENZIALE SRL

Amplasament: Com. Ghiroda, jud. Timiș - EXTRAVILAN

- CF nr. 411366, nr top/cad 411366, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE SRL; Sup. = 293 mp;
- CF nr. 401953, nr top/cad 401953, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE SRL; Sup. = 7 116 mp;
- CF nr. 411370, nr top/cad 411370, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE SRL; Sup. = 234 mp;
- CF nr. 401963, nr top/cad 401963, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE SRL; Sup. = 5 189 mp.

Proiectant de specialitate:

Arhitectură/

Urbanism

S.C. ARHIGEST S.R.L.

Str. Anton Pann nr. 1, ap. 5, 300102 Timișoara, Jud. Timiș

Tel: 0727 444378

Admin. Arh. Mihai SILVESTRU

Șef proiect: Arh. Mihai SILVESTRU

Întocmit:

Arh. Mihai SILVESTRU

Arh. Teofil OȚELARIU

Specialist RUR: arh. Marius V. MICLAUS

Proiect nr. 450_2022

Faza: P.U.Z.

Data: IANUARIE 2024



CUPRINS

Foaie de capăt

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. „ELABORARE PUZ – ZONĂ DEPOZITE, COMERT, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” în comuna Ghiroda, jud. Timiș

Beneficiar: SC TIMIS RESIDENZIALE SRL

Amplasament: Com. Ghiroda, jud. Timiș - EXTRAVILAN

- CF nr. 411366, nr top/cad 411366, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE SRL; Sup. = 293 mp;
- CF nr. 401953, nr top/cad 401953, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE SRL; Sup. = 7 116 mp;
- CF nr. 411370, nr top/cad 411370, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE SRL; Sup. = 234 mp;
- CF nr. 401963, nr top/cad 401963, proprietatea SC TIMIS RESIDENZIALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism - Planuri urbanistice de detaliu- pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului *Regulament Local de Urbanism* trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată
- Ordinul 233/2016 – pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și de elaborare și de actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG 382/2003 - Norme metodologice privind exigențe minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata 1998;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicata 1997;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr. 195/2005 actualizată prin OUG 146/2008, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național
- Codul civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

De asemenea a fost consultat *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 176/N/2000.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* al zonei studiate

- se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:
- **PUG comuna GHIRODA (HCL nr.4/1996) – în vigoare**
- **PUG comuna GHIRODA - în curs de execuție (elaborator SC SUBCONTROL SRL)**
- **PUZ-uri din zonă – aprobate prin HCL; avizate C.J.Timiș:**

- la Vest: PUZ „ZONA DEPOZITE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” aprobat, Aviz CJT nr 35 din 2011;
 - la Vest: PUZ „DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII” aprobat, Aviz CJT nr 57 din 2018;
 - la Est: PUZ „ZONA DEPOZITARE SI SERVICII” aprobat, Aviz CJT nr 70 din 2023;
 - la Nord: PUZ „DEZVOLTARE ZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII” în lucru, elaborator SC Arhigest SRL;
 - la Nord-est: PUZ „AMENAJARE SHOWROOM SI SPATII DE DEPOZITARE” aprobat, Aviz CJT nr 14 din 2011.
- **Hotărârea Consiliului Județean (HCJT nr. 87/2004 și 115/2008) privind Reglementările și Indicatorii Urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană în județul Timiș.**
 - **Avize, studii și acorduri obținute pentru terenul studiat, în baza C.U. nr.267 din 18.04.2022 eliberat de Primăria Comunei Ghiroda**

3. Domeniul de aplicare

3.1. **P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism** aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului reglementat.

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **12 832 mp** și se află amplasat în extravilanul comunei Ghiroda, pe latura sudică a drumului DN6/E70, la o distanță aproximativ echidistantă între localitățile Ghiroda și Remetea Mare.

Terenul are în prezent categoria de folosință curți construcții, respectiv teren arabil – cf. extrase CF.

3.2. Limita zonei reglementate este figurată în partea desenată.

3.3. Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa nr. U02_ REGLEMENTĂRI URBANISTICE_ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal și s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone, respectiv subzone funcționale.

3.4. Teritoriul face parte dintr-o zonă cu funcțiunea principală de **servicii și depozitare**, conform strategiilor de dezvoltare locale și a documentațiilor de urbanism aprobate/ în curs de elaborare din zonă :

- **PUG comuna Ghiroda în vigoare : zonă în extravilan, nereglementată**
- **PUG comuna GHIRODA - în curs de execuție (elaborator SC SUBCONTROL SRL): zonă unități industriale și depozitare**
- **PUZ-uri aprobate în zonă: servicii, comerț și depozitare**

Prin prezentul P.U.Z – se propune:

- **reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii; reglementarea propusă este compatibilă cu destinația zonei conform PUG Ghiroda în curs de execuție; reglementările propuse nu contravin PUG Ghiroda în vigoare**

3.4. La eliberarea **Certificatelor de Urbanism** și a **Autorizațiilor de Construire** se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

- amplasarea construcțiilor față de drumuri – conform profilurilor transversale stabilite prin PUZ, în concordanță cu PUG în curs de elaborare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. (Art.3) Terenuri agricole în extravilan

- Terenul aferent PUZ este actualmente curți construcții în extravilan, respectiv teren arabil și curți construcții în extravilan.
- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor terenurilor agricole în extravilan este permisă doar pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2. (Art.4) Terenuri agricole în intravilan

Nu este cazul.

4.3. (Art.5) Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

4.4. (Art.6) Resursele subsolului

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Nu este cazul.

4.5. (Art.7) Resurse de apă și platforme meteorologice

Terenul are în vecinătate două canale de desecare, Hcn 236 pe latura nordică paralel cu DN6 și Hcn 275 (Behela 3a9) înspre sud, de partea opusă a drumului de exploatare care bordează terenul studiat la sud. Față de Hcn 236 se impune o distanță de protecție de 2m, având în vedere că este pe limita nordică de proprietate a CF411366 și CF311370.

Se va ține cont de zonele de protecție ale canalelor conform legislației în vigoare și a punctelor de vedere ale avizatorilor. Se va respecta zona verde din jurul canalelor de desecare propusă prin PUG com. Ghiroda în curs de elaborare.

4.6. (Art.8) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Nu există zone naturale protejate în suprafața reglementată.

4.7. (Art.9) Zone construite protejate

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagist sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Conform Avizului Direcției de Cultură a Județului Timiș, Nr.4165-2483/19.07.2023, în urma diagnosticului și raportului arheologic, au fost identificate urme antropice (complexe arheologice; materiale arheologice – fragmente ceramice), zona fiind încărcată din punct de vedere arheologic. Astfel, D.J.C.T. a emis Aviz Favorabil la faza P.U.Z., condiționat la faza D.T.A.C. de realizarea cercetărilor arheologice preventive pe un perimetru indicat în coordonate stereo 70 în cadrul avizului, respectiv reprezentat în partea grafică de la etapa P.U.Z. Această cercetare se va realiza conform condițiilor prezentate în cadrul avizului antemenționat.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. (Art.10) Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă.

Nu este cazul.

5.2. (Art.11) Expunerea la riscuri tehnologice

Se va respecta art. 11 din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Categoriile de riscuri tehnologice aferente sitului studiat sunt: riscuri datorate desfășurării activităților umane în imediata vecinătate a rețelilor și instalațiilor tehnico – edilitare și a căilor de comunicații. Prin urmare, apariția riscurilor tehnologice poate fi generată de amplasarea necorespunzătoare a obiectivelor viitoare față de căile de comunicație și rețelele existente și viitoare

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și a rețelilor tehnico-edilitare, se va realiza conform art. 11 din RGU (ante-detaaliat). Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc discomfort sau prezintă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

5.3. (Art.12) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Construcțiile din vecinătatea amplasamentului nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

Construcțiile admise prin regulamentul de față nu vor produce riscuri tehnologice.

5.4. (Art.13) Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanent a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Localitate Ghiroda beneficiază de sistem de alimentare cu apă și canalizare.

În zona PUZ-ului această rețea încă nu a fost extinsă.

Local, există doar rețea electrică și de telefonie și fibră.

Conform Avizului de Oportunitate Nr.24355 din 01.06.2022, punctul 4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Se vor respecta culoarele de protecție ale utilităților și lucrărilor de îmbunătățiri funciare. Extinderea rețelelor edilitare necesare, accesurilor și construirea de podețe cade exclusiv în sarcina dezvoltatorilor PUZ-ului. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor realiza în sistem propriu (foraj, bazin etans vidanabil) până la extinderea rețelelor în zonă. Când se va realiza extinderea rețelelor în zonă beneficiarii sunt obligați să se brânseze la sistemul centralizat

Astfel, pentru amplasamentul studiat se propun soluții locale sub forma forajelor și bazinelor septice etanșe, până la extinderea rețelei centralizate în zona proiectului. În urma extinderii rețelei, devine obligatorie brânșarea la aceasta.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se face conform prevederilor art.28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

Pentru alimentarea cu energie electrică, încălzire și ventilare se permit și sisteme locale conform detaliilor de la articolele următoare, dar sistemele locale reprezintă doar o permisiune în completarea sistemului centralizat și nu reprezintă principalul mod de asigurare a utilităților propus prin PUZ.

5.5. (Art.14) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*

(2) *Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la R.G.U.*

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Documentațiile de urbanism cu reglementări, respectiv investițiile cu potențial de impact asupra reglementărilor în zona aferentă PUZ-ului propus sunt:

PUG comuna GHIRODA (HCL nr.4/1996) – în vigoare; Conform PUG Ghiroda în vigoare, parcelele în studiu prezintă următoarele caracteristici:

- teren nereglementat, în extravilan.

PUG comuna GHIRODA - în curs de execuție (elaborator SC SUBCONTROL SRL); Conform PUG în curs de execuție, parcelele în studiu prezintă următoarele caracteristici:

- parcela se află în zonă în proporție majoritară destinată pentru industrie/depozitare și servicii;
- pe zona nordică se propune dezvoltarea circulației existente DN6 - drum cu 4 benzi prin amplasarea unei bretele colectoare – drum care împarte zona studiată în două subzone distincte.
- Se va continua DE238 (drumul sudic) cu profil de 20m spre DE 407;
- Zona verde compactă a PUZ-ului se va grupa spre HC275 pastrând o perdea de protecție de 10m la drumul sudic DE238.
- Situl face parte din UTR* propus G01
- Porțiunea paralelă cu HC275 a DE238 se desființează (nord-est)

**Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.*

PUZ-uri din zonă – aprobate prin HCL; avizate C.J.Timiș; în curs de elaborare:

- o la Vest: PUZ „ZONA DEPOZITE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” aprobat; Aviz CJT nr 35 din 2011;
- o la Vest: PUZ „DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII” aprobat; Aviz CJT nr 57 din 2018;
- o la Est: PUZ „ZONA DEPOZITARE SI SERVICII” aprobat; Aviz CJT nr 70 din 2023;
- o la Nord: PUZ „DEZVOLTARE ZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII” în lucru; elaborator SC Arhigest SRL;
- o la Nord-est: PUZ „AMENAJARE SHOWROOM SI SPATII DE DEPOZITARE” aprobat ; Aviz CJT nr 14 din 2011.
- o

În corelare cu documentațiile de urbanism antementionate, prin prezentul P.U.Z se propune:

- reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii cu următoarele subunități funcționale:
 - o Zona depozite, comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare (P-> max. P+2E+M) – IS+D
 - o Zonă spații verzi – Sv

- o zonă cai de comunicație rutieră și amenajări aferente (drumuri acces, alei, trotuare, piste biciclete) - Cc

5.6. (Art.15) Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z.

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, planșa U02 – Reglementări urbanistice-zonificare

5.7. (Art.16) Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, respectiv planșa U03 – Situația juridică a terenurilor și obiectivelor de utilitate publică.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc;

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt detaliate suplimentar în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6.1. (Art. 17) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor.

Se vor respecta cerințele și normele în vigoare privind iluminatul natural pentru spații de lucru și de birouri.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației (Ordinul nr. 994/2018).

6.2. (Art. 18) Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2[^]1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Conform art. 18 al RGU:

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare)
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, șanț scurgere ape pluviale sau rigole, zone verzi de aliniament și trotuare.

Prin PUZ-ul propus se preiau profilele stradale propuse prin PUZ-urile din zonă și prin PUG com. Ghiroda în curs de execuție.

Se va asigura continuitatea străzilor principale, precum și a profilelor stradale din documentațiile prin PUG com. Ghiroda în curs de execuție.

Conform **Aviz CNAIR – DRDP Timișoara, Nr.340/961 din 13.01.2023**, condițiile de amplasare față de drumul public (DN6) sunt:

- Se va respecta zona de protecție a DN6/E70 de 50 m de la axa DN6.
- Accesul la obiectiv se va realiza în/din drumul colector care se racordează în accesul din zona DN 6 km 547+742 parte stângă, acces autorizat DRPD Timișoara

Specificații suplimentare cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6.3. (Art. 19) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul – terenul nu se află în zonă cu potențial navigabil.

Cu privire la canalele de desecare (HCN275 și HCN236), se vor respecta zonele de protecție ale acestora. În aceste zone se instituie interdicție de construire.

6.4. (Art. 20) Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

Nu este cazul

6.5. (Art. 21) Amplasarea față de aeroporturi

Conform aviz A.A.C.R. 32413/05.12.2022, amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 3005,9 m sud față de axa pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 580,2m vest de pragul 29 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 95,78m.

Condiții conform aviz:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de **15,00m**, respectiv cota absolută maximă de **110,78m** (95,78m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- Furnizarea la D.T.A.C. de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și cota terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

6.6. (Art. 22) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. (Art. 23) Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z. A03 – *Reglementări urbanistice-zonificare*.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusive demisoluri și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente alte exigențe urbanistice

*Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. U02- Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z și conform detalierilor din **capitolul IV** prevederi la nivelul unităților funcționale și unităților teritoriale aferent prezentului Regulament (respectiv art. 14).*

6.8. (Art. 24) Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;*
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile din Codul Civil
- Condițiile de însoțire
- Reglementările de protecție la incendiu. 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);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

- Minim H/2 față de limita de proprietate din est, respectiv conform Cod Civil sau pe limită (cu acordul vecinilor) pe limita din vest. (În acest caz se recomandă proiectare corelată împreună cu parcelele vecine)
- În cazul în care investiția se realizează în comun cu parcelele învecinate din Est (CF411447) și Vest (CF410146 și CF410152) se permite extinderea zonei de implantare prin cuplarea acesteia cu cea din cadrul vecinătăților menționate
- La mobilare și la faza DTAC se va ține seama atât de limita de implantare reglementată, cât și de culoarele de acces pentru pompieri necesare cf. normative. Acestea se vor amplasa cel puțin pe una din muchiile laterale a parcelei (dacă nu se realizează proiectare corelată împreună cu parcelele vecine).

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa nr. U02 - Reglementări urbanistice-zonificare.

*Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. U02- Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z și conform detalierilor din **capitolul IV** prevederi la nivelul unităților funcționale și unităților teritoriale aferent prezentului Regulament (respectiv art. 15).*

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. (Art. 25) Accese carosabile

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

tel./fax: 0356 115 795

mobil: 0727 444 378

e-mail: office@arhigest.ro

www.arhigest.ro

CUI RO16152870 cont ING Bank Romania RO69 INGB 5544 9999 0064 9013

300102 Timișoara str. Anton Pann nr. 1, ap. 5

proiect nr. 450_2022

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, respectiv a asigurării acceselor pietonale.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU

Conform acestei anexe, respectiv art. 4.12 se precizează următoarele:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3.80m și o înălțime de 4.20m; aceleași gabarite se vor asigura pentru curți interioare neacoperite cu aria mai mare de 600m și închise pe toate laturile cu construcții și situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0.50m față de aceste circulații (pentru diferențe de nivel mai mari și fără acces carosabil, se va asigura acces pentru personalul de intervenție conform specificații din Normativ P118/99)
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și să fie păstrate libere în permanență.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcămînții stradale.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Toate drumurile sunt domeniu public, cu excepția drumurilor de incintă.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

La terenul aferent PUZ-ului se propune 1 acces principal dinspre drumul colector propus, identificat prin CF nr. 411234 limitrof parcelei identificată prin CF nr.402105 pe latura nordică.

Conform **Aviz CNAIR – DRDP Timișoara, Nr.340/961 din 13.01.2023:**

- Accesul la obiectiv se va realiza în/din drumul colector care se racordează în accesul din zona DN 6 km 547+742 parte stângă, acces autorizat DRPD Timișoara

Accesele se pot identifica în planșa nr. U02 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

*Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor din **capitolul IV – prevederi la nivelul unităților funcționale și subunităților, art.16, precum și pe planșa aferentă PUZ U02 – Reglementări urbanistice-zonificare.***

7.2. (Art. 26) Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Conform art. 26 al RGU și cap II.7 al RGU, accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel potrivit importanței acestora.

Accesul pietonal la parcela aferentă PUZ se va realiza prin propunerea unor trotuare de-a lungul drumurilor principale de acces. Propunerea respectă PUG Ghironda în curs de execuție și PUZ-uri aprobate în zonă, în ceea ce privește prospectele stradale și modernizarea acestora

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. (Art. 27) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Când localitatea pe teritoriul unde urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare în zona amplasamentului studiat, autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem local, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610)
- În momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să se racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Localitate Ghiroda beneficiază de sistem de alimentare cu apă și canalizare.

În zona PUZ-ului această rețea încă nu a fost extinsă.

Local, există doar rețea electrică și de telefonie și fibră.

Conform Avizului de Oportunitate Nr.24355 din 01.06.2022, punctul 4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Se vor respecta culoarele de protecție ale utilităților și lucrărilor de îmbunătățiri funciare. Extinderea rețelelor edilitare necesare, accesurilor și construirea de podețe cade exclusiv în sarcina dezvoltatorilor PUZ-ului. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor realiza în sistem propriu (foraj, bazin etanș vidanjabil) până la extinderea rețelelor în zonă. Când se va realiza extinderea rețelelor în zonă beneficiarii sunt obligați să se brânșeze la sistemul centralizat

Astfel, pentru amplasamentul studiat se propun soluții locale sub forma forajelor și bazinelor septice etanșe, până la extinderea rețelei centralizate în zona proiectului. În urma extinderii rețelei, devine obligatorie brânșarea la aceasta.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se face conform prevederilor art.28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

Pentru alimentarea cu energie electrică, încălzire și ventilare se permit și sisteme locale conform detaliilor de la articolele următoare, dar sistemele locale reprezintă doar o permisiune în completarea sistemului centralizat și nu reprezintă principalul mod de asigurare a utilităților propus prin PUZ.

Conform Aviz RCS-RDS nr.7473514186/31.07.2023 și Orange Romania nr.51/04.10.2022 în zona studiată există pe sit sau în apropierea acestuia, rețea de telecomunicații. Acestea au fost prezentate în partea desenată, pe baza planurilor anexă la aviz. Aceste rețele vor fi reconfirmate prin noi avize la faza D.T.A.C., între timp respectându-se condițiile prezentate în cadrul avizelor la faza P.U.Z. Pentru racordare, soluția finală va fi stabilită de către distribuitorii respectivi de fibră și telefonie, prin avize obținute la faza D.T.A.C.

Conform Aviz E-Distribuție Banat nr.12679093/18.10.2022 (alimentare energie electrică), în zonă există rețea electrică și posibilitate de racordare la aceasta. Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul local de energie electrică.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Pentru PUZ propus, se va avea în vedere corelarea dezvoltării viitoare a echipării edilitare cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă. În funcție de disponibilitatea rețelelor din zonă, se va avea în vedere și implementarea de soluții locale temporare, respectiv foraje pentru alimentarea cu apă, bazine septice vidanjabil etanșe pentru apele uzate menajere, bazine de retenție

ape pluviale dotate cu stații de pompare și separatoare de hidrocarburi.

Se vor respecta culoarele de protecție ale utilităților și lucrărilor de îmbunătățiri funciare.

Canalizare ape pluviale.

Apele de ploaie de pe platformele betonate și parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială impura realizată din tuburi din PVC-KG, L=280m, trecute prin separator de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție propus spre amplasare în zona verde.

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială pură realizată din tuburi din PVC-KG, L= 280 m și vor fi descarcate direct în bazinul de retenție.

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompare (pe o distanță de cca 40 m), până la canalul de desecare aflat în sud-estul zonei studiate - Hcn 275, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

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

Alimentare cu căldură (încălzirea construcțiilor).

- În cazul optării pentru utilizare centrale termice pentru încălzirea construcțiilor, la faza de PUZ a proiectului se va reglementa utilizarea unor centrale termice cu emisii de poluanți scăzute și care să se încadreze normelor în vigoare privind emisiile de noxe în atmosferă sau soluții pe bază de energii regenerabile.
- *Centralele propuse se vor încadra în normele legislative în vigoare privind emisiile de gaze arse.* De asemenea, se vor respecta normele și valorile limită de emisie noxe impuse prin:
 - Legea nr. 188/2018 privind limitarea emisiilor în aer ale anumitor poluanți proveniți de la instalații medii de ardere
- Parametrii tehnici și funcționali ai centralelor termice propuse ulterior, la faza de Autorizație de Construire se vor încadra normelor în vigoare la acel moment și vor fi detaliate la momentul solicitării avizelor pentru Autorizație de Construire.

Conform Ordinului MS 119/2014 + completările ulterioare, se vor respecta următoarele norme referitoare la instalații de iluminat, încălzire și ventilație:

- Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, propuse în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametri la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate.

Energie electrică

Se propune realizarea alimentării cu energie electrică în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua existentă de electricitate din zonă.

Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul local de energie electrică.

Se permite și utilizarea sistemelor locale (panouri fotovoltaice, mini-centrală eoliană etc.), conform legii și cu obținerea avizelor și acordurilor necesare. Sistemele locale reprezintă doar o permisiune în completarea sistemului centralizat și nu reprezintă principalul mod de alimentare propus prin PUZ.

Rețele telecomunicații

Se propune realizarea racordării la telecomunicații în sistem centralizat, prin racordarea la rețelele existente din zonă de fibră și telefonie.

Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii.

Soluția finală va fi stabilită de către distribuitorul local de fibră și telefonie.

*Alte specificații detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, **cap.IV, art.18/19**, precum și pe planșele aferente PUZ*

8.2. (Art. 28) Realizarea de rețele edilitare

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, conform Planului de acțiune.

Toate rețelele stradale (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran și pe domeniul public.

Lucrările de echipare a clădirilor se vor proiecta și executa evitând traseele aparente.

Firidele de bransament și punctele de racord se recomandă înzidite, fiind evitată amplasarea lor vizibilă pe fațadele principale.

Se recomandă ca hidranții din zonele intens circulate să fie marcați volumetric sau cromatic, pentru a fi vizibili și să se interzică staționarea autovehiculelor deasupra lor, cu scopul de a permite accesul detașamentelor de pompieri la acestea, dacă este cazul.

Se vor respecta restricțiile, condițiile și prevederile tehnice cu privire la rețele existente pe/în zona sitului, condiții detaliate în cadrul Avizelor de utilități, care se consideră anexă la prezentul PUZ. La faza D.T.A.C. aceste condiții se vor reconfirma individual.

8.3. (Art. 29) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. (Art. 30) Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Sunt permise dezmembrări ulterioare ale terenului reglementat prin prezentul PUZ cu condiția respectării reglementărilor prezentului PUZ, ale R.G.U. și ale HCJ Timiș nr. 115/2008.

Sunt permise alipiri ulterioare ale parcelelor terenului reglementat prin PUZ cu parcele adiacente, cu condiția ca acestea să prezinte aceleași reglementări și cu condiția respectării reglementărilor prezentului PUZ, ale R.G.U. și ale HCJ Timiș nr. 115/2008.

Pentru a fi construibile terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament, ale R.G.U. și ale HCJ Timiș nr. 115/2008..

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

9.2. (Art. 31) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului 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;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- specificații aviz A.A.C.R. nr.32413/05.12.2022 cu privire la înălțimea construcțiilor;

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, cap. IV, art. 22, precum și pe planșa aferentă PUZ U02 – Reglementări urbanistice-zonificare.

9.3. (Art. 32) Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) 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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, 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.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. (Art. 33) Parcaje

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, pe proprietatea beneficiarului.*

(2) *Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.*

(3) *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.*

(4) *Unde este cazul, se vor respecta prevederile distanțelor minime conform OMS 119/2014, în funcție de destinația și conformația construcției.*

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, cap. IV, art 25., precum și pe planșa aferentă PUZ U02 – Reglementări urbanistice-zonificare.

10.2. (Art. 34) Spații verzi și plantate

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau crearea de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cu prinde în prezentul regulament.

Autorizație se va emite numai în condițiile menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața terenului aferent PUZ.

Spațiul verde reglementat va ocupa zonele reglementate prin PUZ, în planșa de reglementări urbanistice.

Spațiul verde aferent parcelelor propuse se va detalia prin documentația tehnică aferentă autorizației de construire, respectând prevederile de la prezentul capitol și de la capitolele specifice în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale. Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament cap. IV, art.26, precum și pe planșa aferentă PUZ U02 – Reglementări urbanistice-zonificare.

În cadrul PUZ propus se identifică 3 tipuri de spații verzi și plantate:

- Subunitatea funcțională Sv – SPAȚII VERZI, SUPRAFEȚE PLANTATE – Lot 2
- zone verzi aferente profile stradale (incluse în calculul suprafețelor de drumuri)

- spațiile verzi reglementate, respectiv amenajate din interiorul parcelelor individuale – Lot 1

Reguli privind amenajarea spațiilor verzi**Reguli pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile**

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Se vor menține spațiile verzi de amplasament de-a lungul străzilor, unde acestea există

Reguli generale pentru cele trei tipologii

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate
- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi verzi propuse prin PUZ.

Permișiuni pentru amenajarea spațiilor verzi**Permișiuni pentru subzonele de spații verzi**

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, mobilier urban, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii – doar dacă funcțiunea dominantă o permite);
- construcții cu caracter temporar pavilionar;
- grupuri sanitare ecologice; spații pentru întreținere;
- bazine de retenție ape pluviale
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje; alei pietonale;
- plantații de protecție.

Toate acestea sunt permise cu condiția/obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verde.

Permișiuni pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile

- plantații, obiecte de mobilier urban (stalpi iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, etc)
- Alei pietonale inerbate
- Plantațiile rutiere trebuie să țină cont obligatoriu de asigurarea vizibilității în trafic și drept urmare se vor proiecta odata cu drumurile.

Utilizări admise cu condiții (general pentru cele trei tipologii de spații verzi)

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

10.3. (Art. 35) Împreimui

Conform art. 35 din RGU.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament cap. IV, art.27, precum și pe planșa aferentă PUZ U02 – Reglementări urbanistice-zonificare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Regulamentul este alcătuit pentru următoarea zonă/subzonă: **ZONĂ DEPOZITE, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

1. Unități și subunități funcționale

Prin prezentul PUZ se propune menținerea funcțiunii dominante existente – zonă depozitare și servicii.

În cadrul zonei reglementate se propun următoarele **subunități funcționale**:

- Zona depozite, comerț, servicii, birouri, și funcțiuni complementare (P-> max. P+2E+M) – **IS+D**
- Zonă spații verzi – **Sv**
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (drumuri acces, alei, trotuare, piste biciclete) – **CC**

Zonarea funcțională este detaliată în planșa U02 – *Reglementări urbanistice – zonificare*.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**01 –IS+D - Subunitatea funcțională - ZONĂ DEPOZITE, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE****Capitolul 1 – Generalități****Art. 1. Zone și subzone funcționale**

- **ZD+s** – Zona depozite, comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare (P-> max. P+2E+M)
- Subzonă destinată pentru spații verzi în cadrul parcelei aferentă **IS+D**
- Subzonă destinată pentru circulații, parcuri, spații verzi, amenajări peisajere în cadrul parcelei aferentă **IS+D**

Art. 2 Funcțiunea dominantă a subzonei

- Depozitare, comerț și servicii

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Instituții publice și servicii;
- Spații de depozitare;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje;
- Rețele termice edilitare și construcții aferente.

Se vor respecta următoarele:

- procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru zona de depozitare și servicii este de 55%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis este de 1,65;
- suprafața verde va fi de minim este de 20%;
- regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E+M**.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**Art. 4. Utilizări permise**

- Construcții aferente dotări, comerț și servicii publice, cu regim maxim de înălțime de P+2E+M;
- Unități de depozitare, specializate pe diverse profile, și activități complementare, cu regim maxim de înălțime de P+2E+M: administrative, de depozitare, de cercetare și dezvoltare, sociale, etc., respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- Sedii de firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale cu respectarea condițiilor antemenționate;
- Birouri, sedii financiar-bancare/ puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii;
- Spații de prezentare și expunere;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei, cu respectarea OMS 119/2004.;
- Staționări auto, parking-uri
- Accese pietonale, carosabile, circulații interioare, parcaje, garaje;
- Spații verzi amenajate, perdele de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Stații comercializare produse petroliere, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă;
- Dotări sportive și de agrement în măsura în care nu stânjenesc funcțiunea dominantă.

Art. 6 Utilizări Interzise

- unități destinate activităților productive poluante sau cu risc tehnologic, regăsite în listele proiectelor prevăzute în **anexele nr.1 și 2 din Legea 292/2018**;
- unități care prin volumul, natura sau aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- ferme agro-zootehnice, abatoare sau anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- 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;
- instalații chimice integrate sau activități din industria chimică: tratarea produselor intermediare și obținerea produselor chimice, producerea pesticidelor și a produselor farmaceutice, vopselelor și lacurilor, elastomerilor și peroxizilor;
- activități din industria alimentară: fabricarea uleiurilor și a grăsimilor vegetale și animale; ambalarea și conservarea produselor animale și vegetale; fabricarea produselor lactate; fabricarea malțului și a băuturilor alcoolice; fabricarea 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: instalații pentru pretratarea (operații ca spălare, înălbire, mercerizare) sau vopsirea fibrelor ori textilelor; instalații pentru tăbăcirea/argăsirea pieilor și blănurilor;
- depozite de deșeuri sau platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- construcții de locuințe.
- Construcții în zonele de protecție a rețelilor identificate pe sit: rețea fibră optică (sud), rețea canal ANIF (nord), drum național 6 (nord) conform distanțelor de protecție reglementate de legislația în vigoare.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

Conform RGU nu se specifică recomandări speciale pentru funcțiunile având caracter industrial. *Spațiile de depozitare se asimilează în cazul de față reglementărilor aferente zonelor industriale.*

Pentru zonele de servicii și de birouri, se vor asigura condiții de iluminat natural conform reglementărilor și normativelor în vigoare.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar cu asigurarea accesului auto și pietonal pe parcelă

Conform art. 18 al RGU:

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare)
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Se va respecta zona de protecție a DN6/E70 de 50 m de la axa DN6, conform Aviz CNAIR-DRDP Timișoara.

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 SNCFR
- nu este cazul;

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi
Conform aviz A.A.C.R. nr.32413/05.12.2022.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei
- nu este cazul

Art. 14 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. U02- *Reglementări urbanistice-zonificare* aferentă P.U.Z., specificații privind Limita zonei de implantare a construcțiilor (limita edificabilă).

Se impune interdicție de construire la mai puțin de 50m față de DN6/E70, măsurat de la axa carosabilului conform CNAIR – DRDP Timișoara nr.340/961/30.01.2023.

Aliniamentul construcțiilor este la 22m față de drumul colector respectiv la aprox.61m față de axul DN6.

Pe zonele libere rămase între aliniamentul stradal și construcții se vor putea realiza parcări, amenajări aferente accesului pe parcelă, platforme și amenajări pentru depozitarea și colectarea selectivă a deșeurilor (cu condiția respectării OMS 119/ 2014) sau alte amenajări exterioare.

În sensul prezentului regulament prin aliniament stradal se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art. 24 al RGU, autorizarea este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei nr. U02 - *Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z.*, și cu respectarea indicilor urbanistici diferențiați pe zone funcționale

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Minim H/2 față de limita de proprietate din est, respectiv conform Cod Civil sau pe limită (cu acordul vecinilor) pe limita din vest. (În acest caz se recomandă proiectare corelată împreună cu parcelele vecine)

În cazul în care investiția se realizează în comun cu parcelele învecinate din Est (CF411447) și Vest (CF410146 și CF410152) se permite extinderea zonei de implantare prin cuplarea acestora cu cea din cadrul vecinătăților menționate

La mobilare și la faza DTAC se va ține seama atât de limita de implantare reglementată, cât și de culoarele de acces pentru pompieri necesare cf. normative. Acestea se vor amplasa cel puțin pe una din muchiile laterale a parcelei (dacă nu se realizează proiectare corelată împreună cu parcelele vecine).

Față de limita posterioară se va păstra o retragere de 20m reprezentând perdea verde de protecție față de Hcn 275 și o parte din zona verde necesară procentului minim de suprafață verde.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ

Indicatori urbanistici	Zonă depozitare, comerț, servicii, birouri, industrie nepoluantă, funcțiuni complementare (IS+D)
POT	55%
CUT	1,65
Spații verzi și plantații individuale	minimum 20%
Regim înălțime maxim	P+2E+M
H maxim	15m - 110,78m în coordonate topo
Amplasarea în interiorul parcelei	
față de aliniament stradal	22.0m (față de drum colector)
față de limitele laterale	minim H/2 față de limita de proprietate din est, respectiv conform Cod Civil sau pe limită (cu acordul vecinilor) pe limita din vest (în acest caz se recomandă proiectare corelată împreună cu parcelele vecine). În cazul în care investiția se realizează în comun cu parcelele învecinate din Est (CF411447) și Vest (CF410146 și CF410152) se permite extinderea zonei de implantare prin cuplarea acestora cu cea din cadrul vecinătăților menționate La mobilare și la faza DTAC se va ține seama atât de limita de implantare reglementată, cât și de culoarele de acces pentru pompieri necesare cf. normative. Acestea se vor amplasa pe cel puțin una din muchiile laterale a parcelei (dacă nu se realizează proiectare corelată împreună cu parcelele vecine).
față de limitele posterioare	20m
Alte reglementări	
locuri de parcare	nr. de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132-93, dar minim cf. anexa 5 la RGU Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care preved un număr mai mare de locuri de parcare.

Amplasarea față de limitele posterioare ale parcelei se va realiza conform planșei nr. U02 - Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z.

Capitolul 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu (cu posibilitatea excepțiilor prevăzute în normativul P188/99 pentru construcții stabilite în categoria D de importanță)
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3.80m și o înălțime de 4.20m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și să fie păstrate libere în permanență.

Art. 17 Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU și cap II.7 al RGU, accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel potrivit importanței acestora.

Capitolul 5 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

SITUATIE EXISTENTĂ

Localitate Ghiroda beneficiază de sistem de alimentare cu apă și canalizare.

În zona PUZ-ului această rețea încă nu a fost extinsă.

Local, există doar rețea electrică și de telefonie.

La momentul realizării rețelelor locale de alimentare cu apă și canalizare, toate parcelele aferente PUZ vor fi racordate la rețelele locale.

SITUATIE PROPUȘĂ

Toate racordurile la rețele edilitare care se vor edifica în zonă studiată se vor face subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejmuiri.

Alimentare cu apă.

În zona nu exista rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat.

Sursa de apă pentru asigurarea apei pentru uz menajer și pentru refacerea rezervei de incendiu la construcțiile propuse va fi realizată din două foraje de mică adâncime propuse pe amplasament, în zona verde, unul care va alimenta rezervorul de apă curentă și apa incendiu hidranți, iar celălalt foraj va alimenta cu apă rezervorul pentru sprinklere.

Gospodăria de apă va fi formată din:

- o stație de pompare cu rezervor de incendiu hidranți ($V = 218$ mc) și rețea de incendiu inelară cu hidranți de incendiu.
- o stație de pompare cu rezervor de incendiu sprinklere ($V = 411$ mc) și rețea de apă pentru sprinklere.

Forajele vor fi echipate cu câte o electropompa submersibilă, protejată de cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și câte un apometru omologat pentru măsurarea cantității de apă folosită.

Apă potabilă pentru personal va fi asigurată de beneficiar prin apă îmbuteliată.

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

- o rețea de apă pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, $L=210$ m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;
- o rețea de incendiu hidranți, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, $L=430$ m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.
- o rețea de incendiu sprinklere, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, $L=130$ m pozată îngropat.

Canalizare ape uzate menajere.

In zona nu exista retea de canalizare in sistem centralizat.

Se propune realizarea unui sistem individual de canalizare adecvat conform HG 714 – colector si bazin vidanjabil.

Canalizarea menajera propusa in zona PUZ studiata va fi realizata in sistem gravitational din tuburi din PVC-KG, L=130 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.

Deoarece in zona nu exista inca retea de canalizare apele uzate menajere sunt evacuate intr-un bazin etans vidanjabil cu capacitatea de 8 mc.

Vidanjarea bazinului se va face prin grija beneficiarului, de catre o firma agreata de S.C. AQUATIM S.A., pe baza unui contract. Apele uzate strict menajere care indeplinesc normele de calitate impuse vor fi preluate in Statia de Epurare Timisoara.

Canalizare ape pluviale.

Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcuri vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala impura realizata din tuburi din PVC-KG, L=280m , 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 pura realizata din tuburi din PVC-KG, L= 280 m si vor fi descarcate direct in bazinul de retentie.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 40 m), pana la canalul de desecare aflat in sud-estul zonei studiate - Hcn 275, 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.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a parcelor propuse se va realiza printr-o retea electrica subterana de joasa tensiune.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul local de energie electrica.

Rețele telecomunicații

Rețelele de fibra optica se vor proteja in tuburi gofrate, montate ingropat.

Extinderea rețelilor se va face de catre providerii de servicii.

Alimentare cu căldură (încălzirea construcțiilor).

- În cazul optării pentru utilizare centrale termice pentru încălzirea construcțiilor, la faza de PUZ a proiectului se va reglementa utilizarea unor centrale termice cu emisii de poluanți scăzute și care să se încadreze normelor în vigoare privind emisiile de noxe în atmosferă sau soluții pe bază de energii regenerabile.
- *Centralele propuse se vor încadra în normele legislative în vigoare privind emisiile de gaze arse.* De asemenea, se vor respecta normele și valorile limită de emisie noxe impuse prin:
 - Legea nr. 188/2018 privind limitarea emisiilor în aer ale anumitor poluanți proveniți de la instalații medii de ardere
- Parametrii tehnici și funcționali ai centralelor termice propuse ulterior, la faza de Autorizație de Construire se vor încadra normelor în vigoare la acel moment și vor fi detaliate la momentul solicitării avizelor pentru Autorizație de Construire.

Conform Ordinului MS 119/2014 + completările ulterioare, se vor respecta următoarele norme referitoare la instalații de iluminat, încălzire și ventilație:

- Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, propuse în dotarea unităților, vor fi menținute în

permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametri la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

La momentul realizării rețelelor locale de alimentare cu apă și canalizare, toate parcelele aferente PUZ vor fi racordate la rețelele locale.

Lucrările de echipare a clădirilor se vor proiecta și executa evitând traseele aparente.

Firidele de bransament și punctele de racord se recomandă înzidite, fiind evitată amplasarea lor vizibilă pe fațadele principale.

Se recomandă ca hidranții din zonele intens circulate să fie marcați volumetric sau cromatic, pentru a fi vizibili și să se interzică staționarea autovehiculelor deasupra lor, cu scopul de a permite accesul detașamentelor de pompieri la acestea, dacă este cazul.

Orice amenajare realizată pe teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Toate costurile asigurării utilităților pe amplasamentul aferent PUZ vor fi suportate de către beneficiar.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

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

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Toate costurile asigurării utilităților pe amplasamentul aferent PUZ vor fi suportate de către beneficiar.

Capitolul 6 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCTIILOR**Art. 21 Parcelarea**

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul Regulament. Se permite alipirea a două parcele cu aceeași funcțiune cu condiția păstrării prevederilor prevăzute în prezentul RLU.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- **Pentru zona de depozitare și servicii (IS+D) - regimul maxim de înălțime admis este P+2E+/M, respectiv H maxim =15m**
- **Cota maximă absolută = +110.78m față de nivelul Mării Negre**

*Notă: Înălțimea maximă se calculează pentru toate elementele de construcție (instalații, antene, etc.) această înălțime fiind impusă de Avizul A.A.C.R. nr.32413/05.12.2022.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea gurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Conform planșei nr. U02 Reglementări urbanistice-zonificare.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona IS+D este de P.O.T. max. = 55%, CUT maxim 1,65.

Capitolul 7 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Art. 25 Parcaje**

Pentru zona de servicii, nr. de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, dar minim conform prevederi anexa 5 la RGU.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Prin documentația tehnică aferentă autorizației de construire se va detalia amenajarea parcelei, incluzând și amplasarea locurilor de parcare.

Art. 26 Spații verzi

Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 20%;

Se va respecta amplasarea subzonei verzi reglementate în cadrul parcelei aferentă IS+D, dar procentul per parcelă (20%) se va asigura prin completarea zonei de spații verzi reglementate prin PUZ în cadrul mobilării propuse la etapa de autorizatie de construire

Permișiuni pentru subzona verde reglementată

- construcții cu caracter temporar pavilionar;
- bazine de retenție ape pluviale
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje; alei pietonale;
- plantații de protecție.

Toate acestea sunt permise cu condiția/obligatia ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verde.

Reguli privind amenajarea de spații verzi în cadrul subzonei

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajgere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate
- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi propuse prin PUZ.

Art. 27 Imprejmuiri

Conform art. 35 din R.G.U.

02 – Subunitatea funcțională Sv – ZONĂ SPAȚII VERZI

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Zone și subzone funcționale

- SV – subunitate funcțională – Zonă destinată pentru spații verzi, spații plantate, plantații de protecție

Art. 2 Funcțiunea dominantă a subzonei

- Circulații și parcaje
- Spații verzi

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Rețele termice edilitare și construcții aferente

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cu prinde în prezentul regulament.

Autorizație se va emite numai în condițiile menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața terenului aferent PUZ.

Utilizări permise:

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, mobilier urban, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii – doar dacă funcțiunea dominantă o permite);
- construcții cu caracter temporar pavilionar;
- grupuri sanitare ecologice; spații pentru întreținere;
- bazine de retenție ape pluviale
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje; alei pietonale;
- plantații de protecție.

Toate acestea sunt permise cu condiția/obligatia ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verde.

Utilizări permise cu condiții:

- suporturile de reclame sunt permise cu condiția de a nu aduce prejudicii peisajului urban și natural.
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

Utilizări interzise:

- orice alte obiective în afara celor menționate anterior.
- În zonele de protecție ale utilităților, canalelor, drumurilor de categorii de importanță sau oricăror utilități de importanță națională/locală se interzic construcții sau împrejurări, conform legislației în vigoare pentru fiecare tip de rețea/utilitate.

Alte reglementări:**Canalizare ape pluviale.**

- Apele pluviale de pe spațiile verzi se vor infiltra în sol.

03 – Subunitatea funcțională CC – ZONĂ CĂI DE CIRCULAȚIE ȘI COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (DRUMURI ACCES, ALEI, TROTUARE, PISTE BICICLETE)**Capitolul 1 – Generalități****Art. 1. Zone și subzone funcționale**

- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație rutieră

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Servicii compatibile funcțiunii de bază
- Rețele tehnico-edilitare
- Platații de protecție și de aliniament stradal
- Construcții și amenajări specifice

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**Reguli pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile**

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Se vor menține spațiile verzi de amplasament de-a lungul străzilor, unde acestea există
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajgere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate
- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi verzi propuse prin PUZ.

Permișiuni pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile

- plantații, obiecte de mobilier urban (stalpi iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci..etc)
- Alei pietonale inerbate

- Plantatiile rutiere trebuie sa tina cont obligatoriu de asigurarea vizibilitatii in trafic si drept urmare se vor proiecta odata cu drumurile.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale se face în cadrul PUG; în cadrul prezentului PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Recomandăm Consiliului Local Ghiroda preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în prevederile P.U.G. Ghiroda, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii comune.

Întocmit,
Arh. Mihai SILVESTRU
Arh. Teofil OTELARIU
Arh. Marius V. MICLĂUȘ



Verificat,
Arh. Marius V. MICLĂUȘ



Șef proiect,
Arh. Mihai SILVESTRU

