

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL, Industrie nepoluantă, dotări servicii și depozităre

„Parcelele nr. cad. 410476, 410398 – Ghiroda, intravila Giarmata Vii”

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism și elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale cu nr.cad. 410476, 410398, INTRAVILAN Giarmata VII, comuna Ghiroda, în suprafață totală de 8064mp, identificate prin CF NR. 410476, 410398 - comuna Ghiroda, jud. Timiș.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Funcțiunile permise pentru zona de industrie nepoluantă, dotări și servicii sunt: producție industrială nepoluantă, ateliere, servicii publice, servicii profesionale, servicii de manufacturare, depozitare, dotări de comerț;
- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.
- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, a celor care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 25% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă pînă la frontul construit.
- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.
- Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a P.O.T.-ului sau C.U.T.-ului (dar nu cu mai mult de 15% față de cel inițial).

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

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
 - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

○ HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă

- Se admite o construcție principală pe parcelă și până la două anexe (cabină portar, copertină auto etc) în regim P.

- Se recomandă ca toate cladirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoțire de 1 ora și potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de aliniament:

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 6,00 m față de Ds 776 și 3,00m, față de drumul colector transversal, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice - Zonificare";

- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care a fost asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limitele laterale ale parcelei:

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii pentru regim de înălțime P și P+M; construcțiile ce vor depăși 2 niveluri vor respecta distanța codului civil față de mezinile laterale, în caz de calcan

clădirilor cuplate să respecte condițiile minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă ($H/2$) față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 2,0 m, conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice - Zonificare".

- Se admite amplasarea anexelor la limita de proprietate în situația în care înălțimea maximă a acestora nu depășește 3,00 m de la cota trotuarului.

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limita posterioară a parcelei:

- Construcțiile se vor amplasa la min. 15,00 m (parcelele 1-3) sau 10,00m (parcela 4) față de limita posterioară a parcelei, conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice - Zonificare". Este posibilă amplasarea de anexe sub această distanță pentru parcla 4 și până la maxim 5 m față de limita posterioară pentru parcelele 1-3 cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului.

- Clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, accesul auto având minimum 3m lățime.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

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

- La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incinta cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor.

- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acestora și de numărul de utilizatori.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

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

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accese pietonale:

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public de către investitor, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către dezvoltator conform planului de acțiune.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.
- Apele de ploaie de pe drumurile propuse (care se vor ceda ulterior domeniului public) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~207 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 5). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare care traversează zona studiată - Hcn 803, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.
- Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate. Apele pluviale de pe platforme betonate și/sau parcuri aflate pe parcelele 1-4 sunt colectate de o canalizare pluvială separată, pre-epurate și stocate în bazine de retenție individuale, urmând a fi folosite la întreținerea spațiilor verzi și spălarea regulate a platformelor/parcarilor propuse.

NOTA: Rețelele de canalizare menajeră și pluvială propuse pe DS 776 vor subtraversa canalul de desecare Hcn 803 (pe suprafața cu care acesta se intersectează cu drumul DS 776, L~11 m). Subtraversarea Hcn 803 cu aceste conducte se va face prin foraj orizontal ghidat, urmând ca țevile să fie poziționate în tuburi de protecție. În funcție de calculele cotelor la care se amplasează conductele de canalizare (calcule efectuate la etapa ulterioară de proiect tehnic), proiectantul va decide dacă este oportună amplasarea unor stații de pompare ape uzate și ape pluviale, pentru ridicarea nivelului și funcționarea adecvată a rețelelor de canalizare menajeră și pluvială propuse.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică ale companiilor furnizoare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarea

- Nu se admit de dezmembrări de parcele ulterioare PUZ-ului;

- Se admit comasări de maxim 2 parcele ulterioare PUZ-ului cu respectarea reglementărilor prevăzute de RLU;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizarilor din plansa U04 "Proprietate asupra terenurilor").

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:
 - regim de înălțime maxim P+2E
H max. cornișă = 9,00m
 - H max. coamă/atic Er = 11,00m, cu respectarea cotei maxime a cornișei și a cotei absolute admise prin aviz AACR nr. 28578/05.12.2022 (108,60 m).

Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- 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.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Pentru parcelele nr. 1-4:

P.O.T. max.= 50 %

C.U.T. max.= 1,50

Pentru parcela nr.5:

P.O.T. = 20 %

C.U.T. = 0,2

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

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- 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.

- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafața înierbată.

- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse astfel încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Spații verzi și plantate

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

- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.

- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

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

Împrejmuiri posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m, vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

- În cazul parcelelor destinate dotărilor și serviciilor, se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.

- Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

- Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

- Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

- Pe limita de proprietate cu canalul se interzice împrejmuirea pe o lățime de 2 m de-a lungul canalului HCN 803

- În zona de protecție LEA se interzice împrejmuirea cu gard construit.

Gestionarea deseurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent Comunei Ghiroda.

BILANT TERITORIAL

Zone funcționale	Propus	
	Suprafața	%
Zonă industrie nepoluantă, dotări- servicii publice și depozitare (subzonele Sa și Sb)	5050,00	62.62
Spații verzi amenajate propuse	2219,00	27.52
Total circulații	795,00	9.86
P.O.T. Zonă industrie nepoluantă, dotări - servicii publice și depozitare ,Sa (parcelele 1-4) și Sb parcela nr . 5		Sa 50% Sb 20%
C.U.T. Zonă industrie nepoluantă, dotări -servicii publice și depozitare, Sa (parcelele 1-4) și Sb parcela nr . 5		Sa 1,50 Sb 0,2

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona analizată prin PUZ propunem a fi încadrată în următoarele subzone:

Tipurile de subzone funcționale :

- S:** Zonă industrie nepoluantă, dotări –servicii și depozitare; cu subzonele
Sa - Zonă industrie nepoluantă, dotări –servicii și depozitare (parcelele 1-4)
Sb - Zonă dotări –servicii (parcela 5)
- V:** Zonă de spații verzi amenajate;
- C:** Căi de circulație și amenajări aferente

GENERALITĂȚI:

Zona industrie nepoluantă, dotări – servicii și depozitare cuprinde parcelele numerotate 1-5.

Zona de spații verzi amenajate cuprinde parcelele numerotate 6-10.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

S: Zonă industrie nepoluantă, dotări –servicii și depozitare – parcelele 1-5

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona industrie nepoluantă, dotări și servicii cuprinde parcelele numerotate 1-5.

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- S – Zonă industrie nepoluantă, dotări și servicii.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de industrie nepoluantă, depozitare, logistică.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

Utilizări permise pentru parcelele 1-4:

- **construcții pentru producție industrială nepoluantă**
 - producție cu caracter nepoluant, de exemplu:
 - articole textile din bumbac/ lână, articole/incălțăminte/imbrăcăminte din piele, imprimare digitală pe haine, funie, panglici din bumbac sau plastic
 - sticlă/ceramică/ceramică de pamant, fierărie de aur/argint
 - fabricarea săpunului, bio-ingrașământ, bio-pesticide, nutrienți organici
 - lămpi electrice/ becuri, articole electrice si electronice, instrumente științifice, generare energie solară prin celule fotovoltaice, biciclete, asamblare produse chirurgicale si medicale, lentile optice
 - instalații de racire si fabricare a gheții, brutărie, cofetărie, patiserie, amestecare/ambalare ceai/condimente, bomboane, biscuiți
 - manipulare/depozitare cereale alimentare, mori de făină, moară de ulei, moară de orez
 - apă distilată, apă mineralizată
 - materiale de ambalare, carton, cuti de carton, hartie si articole de papetarie
 - tamplarie, mobilier din lemn, brichete din biomasă, produse din ciment, piatra de marmură, etc;
 - întreprinderi, atelier de orice fel cu caracter nepoluant;
 - poli tehnologici de cercetare si dezvoltare aferentă zonei de producție nepoluantă;
 - cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;
- **construcții pentru depozitare**
 - construcții/antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail;
 - construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitățile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale si parcare, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator;
 - construcții destinate desfășurării activitățile poștale și de curierat;
- **construcții de servicii publice:**
 - servicii cu acces public, servicii profesionale; servicii manufacturiere;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - sedii sociale, colective și personale;
 - servicii ale unor organizații politice, profesionale;

- incubatoare de afaceri;
- agenții de turism;
- alimentație publică;
- spații comerciale: supermarket, showroom, etc;
- stație benzinărie, stație ITP, service auto – cu condiția de a nu genera noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum peste normele de poluare admise.

- dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
- platforme circulației auto și pietonale în incinte, parcare;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).

Utilizări permise pentru parcela 5:

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- construcții destinate echipării edilitare;

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Utilizări permise cu condiții pentru parcelele 1-4:

Nu este cazul.

Utilizări permise cu condiții pentru parcela 5:

- *în cazul în care traseul rețelei LEA 20kv este modificat și parcela nr. 5 nu se va mai afla în zona de siguranță impusă de prezența LEA, parcela va fi eliberată de condițiile impuse de ENEL DISTRIBUȚIE și pe suprafața acesteia se vor putea amenaja următoarele:*
 - zonă de parcare;
 - construcții signalistică: stâlp pentru reclamă, totem, etc;
 - activități comerciale desfășurate în vehicule special amenajate și rulote mobile;
 - mobilier urban, amenajări, locuri de odihnă.
 - circulații pietonale - alei, oglinzi de apa, fântâni arteziene;

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- interdicție de construire pentru orice tip de construcție în zona de protecție (2 m) a canalului HCn 803 și acordare servitute de trecere în favoarea ANIF.
- construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activitate de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- funcțiuni de depozitare deșeuri și materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- clădiri de locuit permanente în afara celor de serviciu;
- activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- pe parcelele numerotate 1-3 sunt interzise construirea anexelor pe o lățime de 5 m în zona posterioară a parcelelor, zonă destinată spațiilor verzi aferente parcelelor 1-3

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014.

Se va asigura însoțirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, de birouri.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6,00 față de Ds 776 sau 3,00m m fata de aliniament la strada colectoare și parcela nr 5 cu retragere de 3 m față de drumuri și 3 m față de limita cu canalul HCN 803 conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice - Zonificare".

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

Amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 1801.1 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 34.3 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 97.60 m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'59.98" latitudine N; 21°18'30.65" longitudine E.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6,00 (parcelele 1-3) sau 3,00m (parcelele 4-5) fata de aliniament conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice - Zonificare".

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa la min. 15,00m (parcelele 1-3) sau 10,00m (parcela 4) față de limita posterioară a parcelei, conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice - Zonificare".

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății, celelalte cu înălțime care depășește 3,00 m se vor amplasa retrase la min. jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile principale se vor amplasa față de limitele laterale ale loturilor în conformitate cu planșa nr. U02 - "Reglementari urbanistice-Zonificare".

- nu se admit calcane spre vecini decât pentru anexe sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind corelată.

- clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

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

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate. Apele pluviale de pe platforme betonate și/sau parcuri aflate pe parcelele 1-5 sunt colectate de o canalizare pluvială separată, pre-purate și stocate în bazine de retenție individuale, urmând a fi folosite la întreținerea spațiilor verzi și spălarea regulate a platformelor/parcarilor propuse.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu se admit de dezmembrări de parcele ulterioare PUZ-ului;

- Se admit comasări de maxim 2 parcele ulterioare PUZ-ului cu respectarea reglementărilor prevăzute de RLU;

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- Pentru construcțiile din această zonă, maxim este P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de 9,00m și înălțimea maximă la coamă/atic de 11,00m *cu respectarea cotei maxime a cornișei și a cotei absolute admise prin aviz AACR nr. 28578/05.12.2022 (108,60 m).*

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

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

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Pentru parcelele numerotate 1-4 procentul maxim de ocupare a terenului este de 50% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,50;

Pentru parcela nr. 5 procentul maxim de ocupare a terenului este 20% cu un coeficient de utilizare a terenului de 0,20;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

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.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și restul clădirilor.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă.

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

Parcelele 1-3 vor avea spatii verzi dispuse obligatoriu pe o suprafață de 5 m în partea posterioară a parcelelor pe toată lățimea parcelelor.

Art. 27 Împrejmuiuri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

V: Zona de spații verzi amenajate – parcelele nr. 6-10

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- V – zone de spații verzi amenajate

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- parcuri, grădini publice, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4 Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- circulații pietonale - alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene;
- construcții destinate echipării edilitare;
- mobilier urban, amenajări, locuri de odihnă;

Art.5 Utilizari permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;

Art. 6 Interdictii temporare de construire

Nu este cazul .

Art. 7 Interdictii definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice împrejmuirea parcelei.
- Se interzic plantații de arbori în zona de protecție a traseului LEA și a zonei de protecție de 2m a canalului Hcn 803

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 1801.1 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 34.3 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 97.60 m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'59.98" latitudine N; 21°18'30.65" longitudine E.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Se admit construcții subterane destinate rețelelor tehnico edilitară

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Nu este cazul.

Art. 17 Accese pietonale

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Nu este cazul.

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a parcelei de spatii verzi (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Art. 20 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apa, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu se admit de dezmembrari de parcele ulterioare PUZ-ului;

Nu se admit comasări de parcele ulterioare PUZ-ului;

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

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

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Art. 26 Împrejurimi

Nu este cazul.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Ghiroda, Jud. Timiș. P.U.G. – R.L.U. Giarmata Vii aprobat și preluat prin H.C.L.Ghiroda nr. 38/20.04.2005: teren intravilan cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, aflat în zona Z.I.D. - zonă pentru unități industriale și depozitare. Documentația de față se încadrează în prevederile PUG.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a "Elaborare PUZ – Industrie nepoluantă, dotări servicii și depozități" – parcelele cu nr.cad. 410476, 410398, CF 410476, 410398 – Ghiroda, intravilan Giarmata Vii- Com. Ghiroda, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.



întocmit,
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics

specialist RUR, arh. Constantin Ciocan

arh. Mihai Cosovanu

