



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
SERVICII, DEPOZITARE, MICĂ PRODUCȚIE
NEPOLANTĂ, extravilan comuna/localitatea
Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 401269, nr. cad.
401269 (cad. Vechi A 68/1/1), S.teren=12.563
mp**

Beneficiari: **SC NOVAPANE SRL**
Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA
Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării: **mai 2024**
Faza de proiectare: **PUZ**



I.DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Elaborare PUZ – servicii, depozitare, mica productie nepoluanta", extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 401269, Nr. Top/Cad.: 401269, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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 parcelelor, 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 Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

2.Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda – în lucru;
- PUZ DIRECTOR – Extravilan Ghiroda – Pădurea Vere – Inel Centura

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ – servicii, depozitare, mica productie nepoluanta", elaborat pe terenul proprietate privată a



SC NOVAPANE SRL, aflat în extravilanul comunei Ghiroda, identificat prin C.F. nr. 401269, nr. Cad.: 401269, în suprafață totală de 12.563 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Ghiroda în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul comunei Ghiroda, jud. Timiș, având o suprafață totală de 12.563 mp, identificat prin CF nr. 401269 cu nr. cad. 401269 (cad. vechi nr. A 68/1/1), în suprafață de 12.563 mp, teren arabil în extravilanul localității Ghiroda, proprietar SC NOVAPANE SRL;

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. .

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșele „REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE – planșa nr. 02. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei dedicate serviciilor, depozitării și micii producții nepoluante, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

Terenuri agricole din intravilan

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

Resursele subsolului

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



Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament Local de Urbanism este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele 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.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre de Consiliu Județean Timiș, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. 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.

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.



Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

Asigurarea echipării edilitare

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. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în capitolele următoare, aferente prezentului Regulament.

6. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentul stradal impus prin PUZ.

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

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Amplasamentul se afla în vecinătatea zonei de comunicații feroviare (conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE” – planșa nr. 02, în apropierea liniei Timisoara Bucuresti și DF 163, identificate și prin nr. Cad. 408822. Distanța dintre cele mai apropiate puncte aflate pe limita de proprietate a prezentului amplasament și calea de comunicație feroviară este cuprinsă între 72,96 m și 202,67 m. Amplasamentul se va raporta față de zona cailor de comunicație feroviara prin distanța față de bornele HM565-4 și HM565-2 (marcate pe suportul desenat al prezentului PUZ). Distanța față de cele mai apropiate borne kilometrice aferente liniei Timișoara-București (HM565-4 și HM565-2) este de 85,24 m, respectiv 203,64 m.

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fașile de teren, în limita de 20 de m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de



protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Prin PUZ-ul aflat în lucru, au fost respectate distanțele de siguranță și protecție față de calea ferată de 20 m, respectiv 100 m din axul căii ferate (conform planșei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE), construcțiile ulterioare fiind în afara zonei de siguranță CFR.

Ulterior, se va cere aviz CFR în ceea ce privește suprafața de teren (teren ce se va ceda pentru întregirea prospectului stradal aferent Drum Expres Est) afectată de Zona de Protecție, conform planșelor „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE – planșa nr. 02. La momentul autorizării și elaborării proiectelor și lucrărilor ulterioare, se vor respecta normele și reglementările emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii prin Legea 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 3726,5 m sud față de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 689,56 m est de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 92,2 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°46'53,44" latitudine N; 21°18'31,82" longitudine E.

Avizul de amplasament eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română (nr.2000/142 din 08.02.2022) prevede următoarele elemente cu caracter obligator:

- Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 12 m (LA CORNISA), respectiv cota absolută maximă de 104,2 m (92,2 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcției);

- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75, conform legii;

- Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care pot produce perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

- Se interzice desfasurarea, pe amplasament, a oricăror activități ce pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane etc.;

- Se va elimina orice sursă de atragere a pasărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

- Este obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari / beneficiari finali cu privire la respectarea prevederilor mai sus prezentate și a celor din avizul AACR cu nr. 28782 /142 din 06.12.2023.



Incalcarea oricarei condiții din avizul mai sus menționat afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

- În urma analizei documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacentă parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:
- Retragera limitei maxime de implantare a fost stabilită conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” – planșa nr. 02;
- Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

6.7. Amplasarea în interiorul parcelei

a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții, conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” – planșa nr. 02;
- 6 m față de limita laterală Nord-Estică (față de teren privat – Aviz PUZ CJT – 88/2020) și 15 m față de limita vestică (față de HC63), conform PUG Ghironda în lucru,
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății;

b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- 15m față de limita posterioară, conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” – planșa nr. 02;
- conform avizului ANIF, în zona de protecție a canalului se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții**

- în condițiile respectării retragerilor impuse;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice/ drumuri private de incintă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării, a personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă. Se va ține cont de continuitatea strazilor din PUG în lucru/PUZ DIRECTOR și PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul etapizat la rețeaua stradală majoră astfel:

- etapa1- prin acces direct din/în str. Aeroportului (se va desființa în etapa 2)



etapa 2 – la realizarea drumului Expres, accesul se va realiza exclusiv din/în Aleea Uberland

7.2. Accese pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

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

8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de de beneficiarul final al parcelei.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe terenuri aflate în domeniul public.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale comunei Ghiroda.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. in urma unui studiu de soluție. Alimentarea cu energie electrică se va asigura



de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS). Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

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

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

9.1. Parcelarea

Terenul se va împarti în doua parcele, una va fi rezervata pentru realizarea extinderii strazii Aeroportului - Drumului Expres Est cu o suprafata de 2.310 mp si una pentru servicii, depozitare si mica productie nepoluanta cu o suprafata de 10.253 mp. Forma terenului este aproximativ trapezoidală.

Alipiri ulterioare - nu este cazul

Dezlipiri ulterioare – nu se admit

Se mentioneaza existenta a doua zone unde se impune interdictie de construire, suprafata ce va putea fi expropriata ulterior, dupa definitivarea si asumarea prin proiect, a traseului viitorului drum Expres Est si a racordurilor de drumuri majore, conform plansei 02. Reglementari Urbanistice – Zonificare.

9.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse este de la P+2E cu Hmax. la cornisa 12m, respectiv cota absolută maxima de 104,2 m (92,2 m cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maxima a constructiei), conform aviz AACR

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la bazine de retentie. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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



Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de 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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

c) Acoperișuri

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

9.4. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter industrial cu următorii indici urbanistici:

P.O.T. maxim = 50%.

C.U.T maxim = 1,2

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

10.1. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare, la momentul autorizării viitoarelor construcții.

10.2 Spații verzi

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.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% și plantarea unui arbore matur la fiecare 300 mp de teren.

10.3. Împrejurimi

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu. Pe limita vestică, pe o lățime de 2m față de canalul de desecare Hcn63, este interzisă împrejurirea.



III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform planșelor „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” – planșa nr. 02, se prevede o singura zonă funcțională:

UTR – ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ
care se compune din subzonele:

Subzona servicii, depozitare și mică producție nepoluantă

Subzona circulației și amenajări aferente;

Documentația este realizată conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000.

În timpul elaborării propunerilor se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construibilitate conform perezentrului RLU și a planșelor anexe.

Soluția urbanistică a P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat supus investiției;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- Construcții pt servicii, depozitare și mică producție nepoluantă
- Parcaje
- Spații verzi

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru servicii, depozitare și mică producție nepoluantă

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, medicale
- comerciale, alimentare publica
- cazare de serviciu
- birouri, sedii firma, administrative
- hale, service auto, parcuri
- cercetare
- producție nepoluantă
- financiar-bancare
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi.
- zona de spații verzi în incintă



Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- mica producție nepoluantă – construcții cu funcțiune pentru producția de panificație, patiserie și cofetarie (unități de capacitate mica/redușă de producție – indiferent de tipologia/tipul de activitate al acestora, atât timp cât se înscriu ca funcțiune în litera legii și respecta normativele și legislația în vigoare la momentul autorizării), care asigură distanțele minime de protecția sanitară stabilite conform legii, față de locuințe sau orice alte perimetre protejate.
- unități comerciale și de prestări servicii
- alimentație publică
- cazare de serviciu
- depozitare/spații de logistică
- birouri, sedii firmă, administrative
- hale, service auto, ateliere, parcuri
- cercetare
- culturale
- cazare turistică
- sport, agrement
- financiar-bancare
- spații tehnice anexe, post trafo, stație de pompe și rezervor de incendiu, casă poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi.
- zone de spații verzi și de relaxare
- circulații și zone de parcuri în incintă

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- în scopul desfasurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fașile de teren, în limita de 20 de m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, cu



informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii.

Pentru suprafata de teren afectata de zona de protectie CFR (in partea de Sud a amplasamentului), prezentul PUZ prevede ca aceasta se va ceda in integralitate pentru intregirea prospectului stradal aferent Drumului Expres Est, conform planșelor „REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE ” – planșa nr. 02. La momentul autorizarii si elaborarii proiectelor și lucrarilor ulterioare, se vor respecta normele și reglementarile emise Ministerul Transportului și infrastructurii prin Legea 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016 si se va cere aviz CFR.

- pe o lățime de 2m față de Hcn 63 este interzisă construirea și împrejmuirea, existând servitute de trecere în favoarea administratorului de canal. Aceasta zona de interdicție se suprapune partial cu zona de protectie a rețelei de gaz.
- Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenție. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Nu e cazul; accesele auto, pietonale vor fi realizate in interiorul parcelei, ele vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.
- Pentru suprafata de teren afectata de zona de protectie a CFR, la momentul autorizarii si elaborarii proiectelor și lucrarilor ulterioare, se vor respecta normele și reglementarile emise Ministerul Transportului și infrastructurii prin Legea 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016 si se va cere aviz CFR.
- Se instituie o zona cu interdicție de construire, suprafata ce va putea fi expropriate ulterior, dupa definitivarea si asumarea prin proiect, a traseului viitorului drum Expres Est, conform plansei 02. Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- industrie/producție poluantă
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deșeuri.
- Spații de tip SEVESO

Intru-cat amplasamentul se regaseste în afara zonei de siguranța CFR, nu exista interdicții definitive de construire pe terenul studiat, reiesite din vecinatatea cu linia de cale ferata Timișoara-Bucuresti.



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin propunerile prezentate se respecta strategia locala de la nivelul de cvartalului, prin extinderea zonei de depozitare, servicii si mica industrie/productie nepoluantă reglementata anterior

Se propune un singur **UTR – ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ** care se compune din subzonele:

Subzona servicii, depozitare și mică producție nepoluantă

Subzona circulatii și amenajari aferente;

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

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

CertIFICATELE de urbanism, ce se vor elibera pentru investiții din cadrul limitei reglementate prin prezentul PUZ, vor cuprinde elementele obligatorii din **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**.

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

Sef proiect:
specialist RUR - arh. Dumitrele Elena Emilia

