

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent planului urbanistic zonal
**PUZ „DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, COMERT, SERVICII
SI MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA”**

CF 405017, CF 405055, CF 405058, CF 405061, CF 405062, CF 405063, CF 405064, CF 405067, CF 405068,
CF 410021, CF 410029, CF 410035, CF 410036, CF 410037, CF 410041, CF 410044, CF 410056, CF 410058,
CF 411284, CF 411285, CF 411286, CF 411287, CF 411288, CF 407669, CF 406242, CF 410020, CF 410049,
CF 410073, CF 410074, CF 405448, CF 405449, CF 407186, CF 410031, CF 410053, CF 410034

I. DISPOZITII GENERALE
1.ROLUL R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U., în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa „04 Reglementări urbanistice” și ilustrate prin planșa „06 Posibilitati de mobilitate”, ținând cont de faptul că destinația și dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, COMERT, SERVICII SI MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin cu H.G. 525/1996, republicat.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest RLU devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, pentru incinta studiată, respectiv terenurile situate în extravilanul și intravilanul extins al comunei Ghironda CF 405017, CF 405055, CF 405058, CF 405061, CF 405062, CF 405063, CF 405064, CF 405067, CF 405068, CF 410021, CF 410029, CF 410035, CF 410036, CF 410037, CF 410041, CF 410044, CF 410056, CF 410058, CF 411284, CF 411285, CF 411286, CF 411287, CF 411288, CF 407669, CF 406242, CF 410020, CF 410049, CF 410073, CF 410074, CF 405448, CF 405449, CF 407186, CF 410031, CF 410053, CF 410034.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (logistică: industrie nepoluantă, depozitare și servicii) și funcțiunea existentă dominantă din zonă (zonă industrială,

logistică și servicii, conform celorlalte documentații de urbanism elaborate în zona studiată) și este prezentată în planșa "04 Reglementari urbanistice". Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa nr. "06 Posibilitati de mobilare". Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Planșa 05. Posibilitati de mobilare este o planșă ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000. Prin aceasta sunt sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă logistică: industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii; și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platourilor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor prezentului PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în Planșa 04. Reglementări Urbanistice.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care astăzi face parte din extravilanul și intravilanul comunei Ghiroda, din județul Timiș.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume schimbarea funcțiunii actuale a acesteia în zonă logistică: industrie nepoluantă, mică producție, depozitare și servicii, în vederea dezvoltării PARCULUI INDUSTRIAL existent în zonă. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile:

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la **N** – Hcn 236, DN 6/E70 (nr. cad. 409427);
- la **E** – Hcn 239, deviat (cad. nr. 410317), drum CF nr. 410160, parcela identificata prin 410530 - PUZ aprobat Aviz CJT nr. 61 din 2018;
- la **S** – Drum de exploatare, identificat prin DE238 (CF 409562);
- la **V** – parcela identificata prin CF 401410

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală logistică – industrie nepoluantă – mică producție, depozitare, comerț și servicii:

● Realizarea de Construcții noi:

- Clădiri sau ansamblu de clădiri cu destinație industrie nepoluantă – mică producție, depozitare, comerț și servicii, construit gradual, după caz:
- P.O.T. max. propus = 55,00 %, C.U.T. max. propus = 1,65, echivalentul unui regim de înălțime maxim D+P+2E;
- Împrejmuire perimetrală parțială cu respectarea distanței de 2m fata de canalele existente;

- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- H max=20,00m;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Amenajarea Accesului din drumul colector existent juridic, dar neamenajat
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățime min. 6,00m pentru autoturisme și min. 8,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,50m, respectiv min. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;
- Execuția de Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate și iluminat arhitectural;
- Extinderea Rețelelor tehnico-edilitare existente în zona studiată sau realizarea de racorduri și branșamente, după caz, și dezvoltarea rețelelor de incintă;
- Execuția de Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Intervențiile în zona studiată se referă la amenajarea accesului rutier, intrare-ieșire. În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de curți construcții în intravilan / terenuri agricole, căi de comunicație (străzi și drumuri), industriale ș.a.m.d..

Incinta studiată, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a CTPARK PSI S.R.L., măsoară suprafața totală de 121 649.00 mp conform acte – Extras C.F, și este liberă de construcții.

Se dorește conturarea unei zone logistice, activitatea principală fiind logistică – industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii. Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

Z1 – Zonă verde – spații verzi și platforme pentru echipamente tehnico-edilitare;

Z2 – Zona logistică –depozitare, comerț și servicii, mica producție nepoluantă, cu regim de înălțime maxim P+2E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative.

Terenul este astfel la dispoziția inițiatorului care propune o remodelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare. Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 20% din suprafața terenului.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiunilor de logistică și mică-producție, industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, platforme parcare, circulații de incintă, spații verzi și eventuale zone tehnico-edilitare.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației incintei care face obiectul investiției propuse, din terenuri agricole în extravilanul comunei în zonă pentru unități industriale nepoluante (ImDCoS), cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative în intravilan.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren;

- Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul – în măsura în care acest lucru nu contrazice reglementări aflate în vigoare la momentul autorizării și execuției acestor rețele edilitare;
- În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic;
- Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va putea realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum;
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării construcțiilor vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate;
- Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă;
- Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogeneitatea arhitecturală a mediului construit existent și propus;
- În zona spațiilor verzi se vor planta copaci și plante la sol, câte un arbore sau arbust de talie medie, la fiecare 5...10 locuri de parcare amenajate în incinta studiată, în vederea contrabalansării efectului de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse;

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren;
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație existente și impuse prin P.U.Z.;
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele și acordurile de principiu în curs de obținere conform Certificatului de Urbanism nr. 186 din 12.04.2023, eliberat de Primăria Com. Ghiroda;
- Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;
- Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;
- Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.
- În conformitate cu dispozițiile legale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție

- și atenționare corespunzătoare, și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.
- Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau table indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.
 - Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.
 - Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat în parte cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și se vor respecta condițiile impuse de deținătorii de rețele.
 - Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și, după caz, preliminar, în proiectul de organizare al execuției.
 - Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Perimetrul de implantare construcției este retras la:

N : Retrageri fata de DN - 62.00 m fata de axul drumului.

S: Retrageri fata de limita posterioara - minim 20.00 m, fata de limita nou propusa

V: Retrageri fata de limita laterala - minim 6.00 m

E: Retrageri fata de limita laterala nou propusa - minim 6.00 m

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor. În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.

În cazul alipirii terenurilor având aceleași reglementări urbanistice (destinație, P.O.T., C.U.T., ș.a.), se va renunța la retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate care sunt revocate la momentul comasării, dar cu acceptul administratorilor canalelor existente (unde este cazul)

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, dacă este cazul, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze naturale, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează să se asigure din DN6 prin drumul colector prin realizarea a doua accese noi, prin racord simplu, „T”.

Utilizări permise:

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții:

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Prin amplasare și funcționare, acestea nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise:

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc.) Aliniamentul stradal este limita între domeniul public și cel privat. Retragera construcțiilor propuse se va face la 62.00 m față de aliniament.

Retragerile sunt:

- Fața de aliniament stradal propus retragerea este de 62.00 m, fiind în afara zonei de protecție de 50m față de carosabil DN6(70)
- Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita sudică, se va respecta o retragere de minim 20 metri;
- Față de limita laterala din vest – 6 m, înspre limita estica, se va respecta o retragere de minim 6 metri;

În cazul în care retragerile menționate anterior, față de limitele de proprietate, sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor.

În cazul alipirii terenurilor, vor fi respectate reglementările urbanistice cele mai nefavorabile în ceea ce privește POT, CUT, regim de înălțime ș.a.m.d. aferente oricăruia dintre terenuri, totodata vor fi revocate retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate care vor dispărea prin alipirea terenurilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- în afara zonei de impantare se admit construcții ca: echipamente tehnico-edilitare, casa poarta, reclame
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
- În cazul alipirii terenurilor, vor fi respectate reglementările urbanistice cele mai nefavorabile în ceea ce privește POT, CUT, regim de înălțime ș.a.m.d. aferente oricăruia dintre terenuri, totodata vor fi revocate retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate care vor dispărea prin alipirea terenurilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Elementele geometrice ale străzilor:

În plan

Terenul este delimitat pe o latură (nord) de drum public – drumul național, pe latura posterioară (sud) de canal de desecare, iar pe celelalte două laturi (laterale, vest și est) se învecinează cu canale de desecare și terenuri proprietate privată.

Pe DN6, în apropiere, există acces, cu relație dreapta, stânga la drumul colector din care se asigura

accesul către obiectiv. Acesta va fi accesul principal în incintă pentru personal și vizitatori.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan, în incinta studiată se va face astfel încât deplasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de 5 km/h.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se va asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 2,00 m înălțime.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor de orice categorie, conform Legii.

În profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- | | |
|--|---|
| - lățime parte carosabilă: | 4,50 / 6,00 / 8,00 / 9,00 m; |
| - benzi de circulație curente: | 4,50/ 2 x 3,00 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m; |
| - pantă transversală parte carosabilă: | 2,50%; |
| - trotuare: | 1,00/2 x 1,00 m; |
| - pantă transversală trotuare | 2,00%; |

Structura rutieră

Structura rutieră adoptată va fi dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din H.G.R. 525/1996.

Utilizări permise:

- Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise:

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelilor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesului propus în incintă, după caz.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea, reglementarea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local, conform planului de acțiune.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran pe terenuri proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

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 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent din 35 de parcele, din care 12 se afla în extravilanul comunei Ghiroda, iar 23 se afla în intravilanul comunei Ghiroda.

În cazul alipirii terenurilor, vor fi respectate reglementările urbanistice cele mai nefavorabile în ceea ce privește POT, CUT, regim de înălțime s.a.m.d. aferente oricăruia dintre terenuri, totodată vor fi revocate retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate care vor dispărea prin alipirea terenurilor.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 20 m (+115,70 cota absolută).

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

P.O.T. max. admis = 55,00%;

C.U.T. max. admis = 1,65.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „04 Reglementări urbanistice”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 și Anexei 5 la R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Se vor asigura spații verzi înierbate în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a incintei reglementate.

Împrejmuiri

Obiectivele de investiție propuse vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea și buna funcționare a acestora.

Împrejmuirile propuse vor putea fi de trei tipuri:

- provizorii, pe durata executării lucrărilor de construire, care se recomandă a se realiza / păstra pe toate laturile;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor;
- transparente și semitransparente pentru celelalte cazuri.

Împrejmuiri pe limitele de proprietate sunt permise cu retrageri de 2m fata de canalele existente doar pe laturile vest, sud și est și se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,50 m. Spre frontul stradal la drumul colector se interzice realizarea de împrejmuiri.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

În cazul în care împrejmuirea va fi proiectată la granița cu terenuri proprietăți private învecinate și execuția acestora va presupune depășirea, atât la nivelul infrastructurii cât și a suprastructurii, a limitei de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat de realizarea acestora și a administratorului de canale. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirii se va face doar cu respectarea Noului Cod Civil, precum și a regulamentelor aflate în vigoare.

Reguli cu privire la iluminatul public

Iluminatul public în incintă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții.

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

Reguli cu privire la mijloacele de publicitate. Firme și reclamă comercială

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejurimi și în incinta studiată, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor / ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- mijloacele de publicitate iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor de publicitate să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE CONFORM PLANSEI 04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI 05 – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE

Z1 – Zonă verde – spații verzi și platforme pentru echipamente tehnico-edilitare;

Z2 – Zona logistică –depozitare, comerț și servicii, mica producție nepoluantă, cu regim de înălțime maxim P+2E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative.

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.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă logistică: industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii; și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platourilor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

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 construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

Având în vedere că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact și că funcțiunile propuse se întrepătrund și sunt complementare, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

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

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în cap. V "Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință".

GENERALITĂȚI

- Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: Logistică – industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii.
- Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei: Sedii administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

- Art. 3. Utilizări permise:
 - Clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante, producție, depozitare și logistică, comerț, servicii, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A. Construcții pentru producție industrială nepoluantă:

- 1) producție industrială nepoluantă;
- 2) întreprinderi, ateliere de orice fel;
- 3) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 4) service auto;
- 5) cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- 6) cazare de serviciu, parte din ansamblu cu destinația de producție industrială nepoluantă.

B. Construcții pentru depozitare:

- 1) construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail;
- 2) construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe bază de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcăturii, depozitarea etc. Inclusiv cele efectuate de terminale și parări, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator;
- 3) construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat.

C. Construcții ce acomodează următoarele servicii:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip hypermarket;
- 2) servicii publice administrative și private;
- 3) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale
 - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere;
 - produse artisanale și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse și servicii profesionale);

- 4) construcții administrative pentru sedii de birouri;
- 5) construcții financiar bancare;
- 6) construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune destinate evenimentelor publice și private;
- 8) construcții de turism de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune.

D. Construcții de agrement:

- 1) zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
- 2) mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- 3) construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
- 4) construcții temporare de alimentație publică și comerț;
- 5) locuri de joacă.

E. Dotări ale incintelor propuse:

- 1) spații de protecție și aliniament în incinte;
- 2) platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- 3) construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejuriri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).

• Art. 4. Utilizări admise cu condiții

- Construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- În limita zonei de 50m de la carosabilul E70/DN6 (nr. cad. DN176) cu acordul administratorului drumului.

• Art. 5. Interdicții temporare

Interdicție de construire, inclusiv împrejurire în zona protecție a canalelor existente - 2 m de la marginea canalului.

• Art. 6. Interdicții definitive

- Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Unitati agro zootehnice
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Alte funcțiuni decat cele enumerate mai sus

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune un singur UTR – DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, COMERT, SERVICII SI MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA care se compune din doua subzone:

Z1 – Zonă verde – spații verzi și platforme pentru echipamente tehnico-edilitare;

Z2 – Zona logistică –depozitare, comerț și servicii, mica productie nepoluantă, cu regim de înălțime maxim P+2E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative

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.

Verificat,

Specialist RUR

Arh. Apăteanu Iuliana



Întocmit,

Arh. Davidescu Ruxandra

Specialist RUR

Arh. Belea Daniel

