



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.400834, A428/9/2, S.teren=10.000mp
SC VIVRAL TRANS SRL, Timiș, com.Ghiroda, Calea Lugojului, nr.139.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.



Reglementări zonă servicii și depozitare–regim maxim de înălțime P+2E+M

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la est de intravilanul localității Ghiroda și la nord de drumul național DN 6 Timisoara - Lugoj, a unor construcții pentru servicii și depozitare, pe o suprafață de **10.000 mp** teren. Zona ce urmează a fi reglementată este identificată prin urmatorul extras de carte funciara:

C.F. **400834** Ghiroda, număr cad A428/9/2, în suprafață de 10.000mp, teren arabil împrejmuit parțial, extravilan, proprietar – SC VIVRAL TRANS SRL

Se va ține cont de continuitatea strazilor din PUG și PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală și anume DN6/E70.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoria de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica ulterior.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de servicii și depozitare, cu un procent de ocupare maximă a terenului (POT) de 55% și un coeficient de utilizare (CUT) maximă de 1,5.

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

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

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

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

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

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Regulii cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente



- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- 3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:
- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului
- 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:
- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

UTR propus– ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- Construcții pentru servicii și depozitare;
- Parcaje și circulații interioare;
- Spații verzi.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru servicii și spații pentru depozitare.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- servicii – medicale, de agrement, hoteliere;
- comerciale;
- alimentație publică conexă;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firmă, administrative;
- hale pentru depozitare;
- service auto;
- cercetare;
- producție nepoluantă;
- financiar-bancare;
- spații tehnice conexe, 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;
- comerciale;
- alimentație publică conexă;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firmă, administrative;
- hale pentru depozitare;
- service auto;
- cercetare;
- producție nepoluantă;
- parcare supraetajată;
- financiar-bancare;
- spații tehnice conexe, 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 și circulații în incintă.



Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului utilizatorilor, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Nu e cazul;

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- locuire individuală;
- locuire colectivă;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- depozite de deșeuri;

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonei de protecție față de DN6/E70 (50m față de marginea părții carosabile a DN6) conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonei de siguranță față de CF100 (20 m din axul căii ferate) și a zonei de protecție (100m din axul căii ferate) conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE. În cazul inserării unei construcții în zona de protecție a CF100(DF163), se va cere aviz din partea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 3088,28 m sud față de axa pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1206,47 m vest față de pragul 29 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 94,60m.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacentă parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:

Pentru parcela 4 propusă - S=6865mp

- 5m față de limita propusă la nord și la sud de canalele de desecare HC427 și HC 429;

În cazul celorlalte parcele rezultate nu este necesară impunerea unor retrageri, nefiind parcele pentru construcții;

- 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.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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



- Pentru parcela 4 propusa - S=6865mp
- 8 m față de limita laterală estică;
 - 3 m față de limita laterală vestică;
 - 24 m între cele două amprente de implantare;
- În cazul celorlalte parcele rezultate nu este necesară impunerea unor retrageri, nefiind parcele pentru construcții;
- 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, cu modificările și completările ulterioare.

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

-nu este cazul, deoarece parcela construibilă rezultată este accesibilă atât din nord cât și din sud, neavând astfel o limită posterioară; se va respecta zona de construibilitate din planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE;

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

-in condițiile respectării retragerilor impuse, figurate în planșa de reglementări, sau 24 m între construcții;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice/ drumuri private de incinta. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării din DN6, prin intersecții amenajate conform aviz CNAIR nr. 92/39852/30.06.2020.

Art. 17. 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 încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiarul final al PUZ-ului.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe terenurile ce aparțin domeniului public.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor 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 rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale comunei Ghiroda.

Sursa de apă pentru asigurarea apei și stingerea unui eventual incendiu pentru construcțiile propuse va fi forajul de mica adancime propus spre executare în zona verde din parcela PUZ. Apa rezultată din foraj va fi folosită în scop igienico-sanitar, pentru consum alimentar se va achiziționa apa imbuteliată de către beneficiar.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

În incintă vor fi executate un foraj de mica adancime si o gospodarie de apa, amplasate in zona verde. Gospodaria de apa va fi formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu ($V=250$ mc) și retea de incendiu inelară cu hidranți de incendiu. Forajul va fi echipat cu o electropompa submersibila si va fi protejat de un cămin ingropat din beton. In camin va fi montat si un apometru omologat pentru a cantitatea de apa folosita.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajera propusa in zona studiata va colecta apele uzate menajere rezultate si le va descarca in bazinul etans vidanjabil ingropat ($V=5$ mc), propus spre amplasare pe spatiu verde, in partea sudica a zonei PUZ.

Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe platforma betonata, drumul din incinta si de pe acoperisuri sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L\sim 230$ m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in canalul de desecare **Hcn 430**, aflat la vest de zona studiata, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

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.

Retea 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 E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. În urma unui studiu de soluție, toate lucrările se vor realiza de către SC E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELECOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Retea TVC

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

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile Parcelarea propusa fiind detaliata in plansa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Se propune divizarea terenului în 6 loturi - una destinată serviciilor, trei pentru zone verzi si doua pentru drumuri.

- Dezmembrări – nu este cazul.

Art. 22. 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 însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.



- regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse este de la P+2E+M cu H.max. 14 m, cota absolută de 108,60 m, pentru zona de servicii și depozitare.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. 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.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter industrial P.O.T. maxim = 55%.

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

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

Art. 25. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26. 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% în cazul parcelei destinată serviciilor.

Art. 27. 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.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m. Nu se vor realiza împrejurimi pe zona de protecție a canalului Anif – 2m de fiecare parte- interdicție de construire conform plansei de reglementari.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunere de față urmarește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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 strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existentă, in scopul corelării si al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect:

Arh. Dumitrele Elena Emilia

