



NOD PROJECT

Proiect număr: 116/2021

Adresa: jud. Timis, com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734 - Giroc

Beneficiar: NICULESCU NICOLETA ADRIANA

Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

AMPLASAMENT : jud. Timiș, com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, CF nr. 411955, CF nr. 410731, CF nr. 410733, CF nr. 410734

BENEFICIAR : NICULESCU NICOLETA ADRIANA

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul prezent, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) “**ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**” elaborat pentru un teren aflat în intravilanul localității comunei Giroc, identificat prin CF nr.417132, CF nr.411955, CF nr.410731, CF nr.410733 și CF nr.410734 - Giroc, cu o suprafață totală de 12ha, respectiv 120 100mp, cuprinde 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.

Din punct de vedere al vecinatatilor si implicit al functiunilor existente in zona, terenul se afla in U.T.R.3 conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. 19/2004 – pct. 2 REGIM ECONOMIC conform C.U. nr. 703/11.08.2021.

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

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

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.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru **ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**, conform CU nr. 703 din 11.08.2021 stau :

- Certificat de Urbanism nr.703 din 11.08.2021;
- 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. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, HCL 140/2011 modificat prin HCL 138/2012;
- Planuri urbanistice reglementate în zonă;
- PUG Giroc și RLU;
- PUG al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/24.04.2017;
- Hotărâre Consiliul Județean HCJ nr.115/2008.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita zonei reglementate: CF nr. 417132, CF nr. 411955, CF nr. 410731, CF nr. 410733 și CF nr. 410734 – Giroc.

Limita zonei studiate este figurată în părțile desenate anexate Planului Urbanistic Zonal, în planșa U07.STUDIUL DE CVARTAL.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

1.3. 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 suprafața de teren aflată în intravilanul comunei Giroc, sat Chișoda, jud. Timiș, având o suprafață totală de 120 100mp, cu front pe latura Vestică, respectiv Drumul Național DN59, mărginit la Nord (pentru terenul identificat prin CF nr. 417132) și la Sud (pentru terenurile identificate prin CF nr. 411955, CF nr. 410731, CF nr. 410733 și CF nr. 410734) de drumurile de exploatare DE 671/7/1 și DE 660/10, respectiv zona comercială ce deservește hipermarketul Auchan și magazinul de bricolaj Brico Depot. La Sud se învecinează cu o serie de terenuri proprietate



NOD PROJECT

Proiect număr: 116/2021

Adresa: jud. Timis, com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734 - Giroc

Beneficiar: NICULESCU NICOLETA ADRIANA

Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

privată identificate prin CF nr. 416793, CF nr.400408, cât și platforma Incontro, iar la Est, terenul reglementat se învecinează cu o serie de terenuri proprietate privată identificate prin CF nr.416793, CF nr. 414622, respectiv CF nr. 414623.

Zona reglementată este identificată prin CF nr.411955, CF nr.410731, CF nr.410733, CF nr.410734 – com. Giroc, sat Chișoda, jud.Timiș, teren in intravilanul comunei Giroc, proprietar VASILESCU NICOLETA ADRIANA, respectiv CF nr. 417132 – com. Giroc, sat Chișoda, jud.Timiș, teren curți construcții în intravilanul comunei Giroc, proprietar POLLAK IRMA ELENA, cu drept de proprietate cumpărare prin sentință, dobândit prin HOTĂRÂRE JUDECĂTOREASCĂ, cota actuală 1/1, poziție transcrisă din CF nr. 438887/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr. 3054 din 13/02/1996, provenit din conversia CF 3479 Freidorf, conform CF-uri anexate.

Parcela pentru care s-a întocmit prezentul Regulamentul Local de Urbanism are o suprafață totală de 120 100 mp, iar funcțiunea propusă este mixtă – spații comerciale, servicii, birouri, depozitare și industrie nepoluantă.

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 PUZ-ZONĂ MIXTĂ: SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, cea industrială, prezentată în planșele aferente prezentei documentații și respectă toate condițiile impuse prin CU nr.703 din 11/08/2021. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Comunei Giroc.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri in intravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite 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.

Parcelatele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

Conform CU nr.703 din 11/08/2021, terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ sunt situate în intravilanul comunei Giroc, categorie de folosință teren arabil și teren curți construcții, iar din punct de vedere al vecinatatilor si implicit al funcțiunilor existente in zona, terenul se afla in U.T.R.3 conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. 19/2004 – pct. 2 REGIM ECONOMIC.

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza



certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrisura funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevazute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93, și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate clădirile vor fi prevazute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea vreunui sit de importanță comunitară.

2.1.3. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții se va face cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

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

2.2.1. 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 cu completările și modificările ulterioare, 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.

Autorizarea executării construcțiilor este conditionată de obligația efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de Acțiune asumat de beneficiari.



2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014, cu modificările și completările în vigoare și a HCL nr. 104/26.11.2018.

Construcțiile vor fi amplasate în limita zonei edificabile propuse. Zona edificabilă se propune astfel :

Pentru LOT 1:

- retragere față de **limita Nordică** (aliniament): min. 6.00 m;
- retragere față de **limita Estică** (laterală): min. 6.00 m;
- retragere față de **limita Sudică** (posteroară): min. 6.00 m;
- retragere față de **limita Vestică** (aliniament): cu respectarea retragerii de 30 m din marginea Drumului Național DN59, conform Legii nr.198 din 09/07/2015, respectiv min 16,50 m fata de limita de proprietate, cu respectarea frontului stradal existent.

Pentru LOT 2:

- retragere față de **limita Nordică** (posteroară): cu respectarea zonelor de protecție pentru cele două linii de înaltă tensiune existente (18.5m stanga-dreapta fata de axul liniei si de jur imprejurul stalpilor si min. 1.5m stranga-dreapta fata de canalul de cabluri a rețelei LES noi propuse), respectiv min. 34.00 m.
- retragere față de **limita Estică** (laterală): cu respectarea zonei de protecție a rețelei de gaz propuse spre deviere – min. 20 m fata de limita terenului.
- retragere față de **limita Sudică** (aliniament): cu respectarea zonei de protecție a rețelei de gaz propuse spre deviere – min. 20 m fata de limita teren.
- retragere față de **limita Vestică** (laterală): cu respectarea zonelor de protecție pentru cele două linii de înaltă tensiune existente (18.5m stanga-dreapta fata de axul liniei si de jur imprejurul stalpilor si min. 1.5m stranga-dreapta fata de canalul de cabluri a rețelei LES noi propuse) rezultand un min. 34.00 m, respectiv min. 20.00 m fata de magistrala de gaz.

2.3.1. Amplasarea față de aliniament

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

Conform prevederilor HCL nr. 104/26.11.2018 construcțiile se vor retrage de la aliniament astfel:

Pentru LOT 1:

- retragere față de **limita Nordică** (aliniament): min. 6.00 m;
- retragere față de **limita Vestică** (aliniament): cu respectarea retragerii de 30 m din marginea Drumului Național DN59, conform Legii nr.198 din 09/07/2015, respectiv min 16,50 m fata de limita de proprietate, cu respectarea frontului stradal existent.

Pentru LOT 2:

- retragere față de **limita Sudică** (aliniament): cu respectarea zonei de protecție a rețelei de gaz propuse spre deviere – min. 20 m fata de limita teren.

2.3.2. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Numarul construcțiilor nu este limitat. Construcțiile se vor încadra în procentul maxim de ocupare al parcelei. Amplasarea construcțiilor se va face astfel :

Pentru LOT 1:

- retragere față de **limita Estică** (laterală): min. 6.00 m;

Pentru LOT 2:

- retragere față de **limita Estică** (laterală): cu respectarea zonei de protecție a rețelei de gaz propuse spre deviere – min. 20 m fata de limita teren.
- retragere față de **limita Vestică** (laterală): cu respectarea zonelor de protecție pentru cele două linii de înaltă tensiune existente (18.5m stanga-dreapta fata de axul liniei si de jur imprejurul stalpilor si min. 1.5m stranga-dreapta fata de canalul de cabluri a rețelei LES noi propuse) rezultand un min. 34.00 m, respectiv min. 20.00 m fata de magistrala de gaz.

2.3.3. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Amplasarea construcțiilor se va face astfel:

Pentru LOT 1:

- retragere față de **limita Sudică** (posterioară): min. 6.00 m;

Pentru LOT 2:

- retragere față de **limita Nordică** (posterioară): cu respectarea zonelor de protecție pentru cele două linii de înaltă tensiune existente(18.5m stanga-dreapta fata de axul liniei si de jur imprejurul stalpilor si min. 1.5m stranga-dreapta fata de canalul de cabluri a rețelei LES noi propuse), respectiv min. 34.00 m.

2.3.4. Amplasarea față de drumurile publice:



Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei **U03 Reglementări urbanistice**, respectiv:

Construcțiile se vor retrage față de aliniament minim 30.00m din marginea drumului DN59 – Calea Șagului.

2.3.5. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului în cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

Soluția propusă respectă și nu depășește indicii urbanistici maximali propuși prin documentația dată spre reglementare și anume:

- Pentru loturile 1,2:

POT max :	55%
CUT max :	1.5

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2.3.6. Utilizari permise

Loturile 1, 2:

- Depozitare
- Logistica
- Amenajări aferente funcțiunii de depozitare;
- Benzinării;
- Alimentație publică;
- Spații comerciale;
- Servicii publice, comerț;
- Spații administrative, birouri, birouri, sedii pentru funcțiunile principale;
- Transport de structuri metalice;
- Transport de alte utilaje;
- Împrejmuiri în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție;
- Construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- Platforme colectare deșeuri menajere;
- Parcări la sol;
- Construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante: activități producție nepoluantă, fără flux tehnologic / manufacturiere (de exemplu: asamblare textile, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier etc.), respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă;
- Servicii de tip industrial și cvasi-industrial;
- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Sedii, puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial și cvasi-industrial –



NOD PROJECT

Proiect număr: 116/2021

Adresa: jud. Timis, com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734 - Giroc

Beneficiar: NICULESCU NICOLEȚA ADRIANA

Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

- administrative, de depozitare, comerciale, etc.;
- Cercetare si dezvoltare tehnologica;
 - Căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
 - Activitati de comercializare a produselor depozitate sau executate local
 - Servicii de mentenanta si comercializare a masinilor, uneltelor si utilajelor agricole si industriale;
 - Spații verzi amenajate și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
 - Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau suprateranee de mici dimensiuni, cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, rețele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, rețele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile aceastra la infrastructura majora.

2.3.7. Utilizari permise cu conditii pentru loturile 1,2:

- Sunt permise funcțiunile de locuire numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.
- Sunt admise instalatii tehnologice sau de producție cu conditia sa sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

2.3.8. Utilizari interzise pentru loturile 1, 2:

- construcții cu funcțiunea de locuire de orice fel (individuală, înșiruită, colectivă, etc)
- construcții cu funcțiunea de creștere a animalelor , depozite de deșeuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- orice alte activități ce nu sunt menționate ca permise sau permise cu condiții.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Terenul din prezenta documentație este teren proprietate privata.

2.4.1. Accesuri carosabile

Pentru parcelele reglementate prin prezenta documentație se propun accesuri conform planșei U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Se propune un acces pentru LOT-ul 1 și un acces pentru LOT-ul 2, din strada nou propusă, prin lățirea drumului de exploatare DE 671/7/1, respectiv, cu acordul vecinului, se realizează o cale de acces în partea de Nord, din circulația aferentă complexului comercial Auchan.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Accesurile carosabile nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban, fiind păstrate libere în permanență.



2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

2.4.3. Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea de depozitare – zona industrială.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Organizarea parcarilor se va realiza supateran.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Lucrări de apă
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

2.5.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua



Proiect număr: 116/2021
Adresa: jud. Timis, com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, 411955,
410731, 410733, 410734 - Giroc
Beneficiar: NICULESCU NICOLETA ADRIANA
Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE,
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

publica de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.

- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare existentă.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

În zonele de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente etc, care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Pentru energie termică se propune atât racordarea la rețeaua Colterm existentă, cât și implementarea unor soluții în sistem individual.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran.

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirea va fi echipată cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Construcția va fi amplasată cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII SI ALE CONSTRUCȚIILOR

2.6.1. Parcelarea

Dezmembrarea terenului și alipirea terenurilor studiate se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, ~~alei se~~ vor trece în domeniul public sau se vor acorda servituți de trecere.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției 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.119/2014, cu modificările și actualizarile în vigoare, 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 pentru loturile 1 și 2 **maxim este de P+2E**

Înălțimea maximă admisă: Hmax la cornișă = 15m, Hmax la coamă/atic = 15m.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, precum și imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Fațadele spre spațiile publice se vor încadra în țesutul urban existent

Acoperirea clădirii va fi plată (acoperiși terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

2.6.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cazul prezentului regulament pentru loturile 1,2:

POT max :	55%
CUT max :	1.5

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

2.7.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 cu modificările și actualizările în vigoare, astfel:

Anexa 5:

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

** un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*

** un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

** un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;*

** un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza suprateran sau subteran, în funcție de soluția de mobilitate adoptată.

Toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

2.7.2. Spații verzi și plantate

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

Astfel, pentru terenurile studiate, se va rezerva un procent de minim 20% spațiu verde, aferent fiecărui lot. Pentru LOT 1, se asigură o suprafață de 3 288mp – 23.75%, iar pentru LOT 2, se asigură o suprafață de 22 087 – 21.40%.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de



Proiect număr: 116/2021
Adresa: jud. Timis, com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, 411955,
410731, 410733, 410734 - Giroc
Beneficiar: NICULESCU NICOLEȚA ADRIANA
Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE,
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon etc.

Pot fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

2.7.3. Împrejmuiri

Dacă se dorește delimitarea terenului, aceasta poate fi făcută prin amenajarea spațiului verde, borduri sau jardiniere.

Împrejmuirile se vor realiza total sau partial cu respectarea zonelor de protecție a rețelelor LEA/LES și a magistralei de GAZ, la est pe o distanță de 179.80m, la vest pe o distanță de 121.30m, iar la sud pe toată lungimea limitei de proprietate - în acest caz se vor realiza cu o retragere de min. 6.00 m față de rețeaua de gaz conf. aviz Transgaz.

Soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejmuiri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

2.7.4. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se propune împartirea terenului în 4 loturi, astfel:

- **LOT 1,2** – zonă mixtă – spații comerciale, servicii, birouri, depozitare și industrie nepoluantă;
- **LOT 3,4** – teren circulații publice.

Sef de proiect,
Arh.MIRON SUTEU

Verificator
Arh. CARMEN FALNITA