# ID – Zonă unități industriale / depozitare

## Caracterul zonei

Zonă de producție, servicii de tip industrial, comerț en gros, unități economice (diverse ca mărime, profil, calitate a structurii interne etc.), unități de depozitare și logistică, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.
Între întreprinderile industriale sau logistice și teritoriile învecinate care cuprind funcțiuni precum locuirea, instituțiile social-culturale și medicale se vor prevedea perdele de protecție sanitară de o lățime minimă de 30m.
Zona de unități industriale / depozitare apare în MUTR E (UTR E01, E02, E03, E05, E06, E07), MUTR F (UTR F02) , MUTR G (UTR G10, UTR G02), MUTR H (UTR H01), MUTR I (UTR I03), conform planșelor *2014-2015 Reglementări Urbanistice*, anexate prezentului regulament.
Parcele aflate în zona de unități industriale / depozitare se supun tuturor reglementărilor corespunzătoare unității teritoriale de referință (UTR) în care sunt amplasate. Reglementările din UTR-ul în care se află parcelele vizate, așa cum apar în cap. IV Unități Teritoriale de Referință din prezentul Regulament, au prioritate și se suprascriu peste reglementările din prezentul capitol.

## Condiționări primare

(1) Pentru faza de Aviz de Oportunitate se vor realiza planșe suplimentare de studiu la nivel de UTR (studiind infrastructura de mobilitate, infrastructura ecologică, infrastructura social-culturală și infrastructura edilitară) și cvartal.
(2) Orice PUZ elaborat în oricare UTR cuprins în UAT Ghiroda va studia:
- încadrarea parcelei/parcelelor la nivel de MUTR,
- densitatea și dinamica populației, echiparea rețelelor social-culturale, rețelelor edilitare, rețelelor de mobilitate, rețelelor ecologice, funcțiunile și indicii urbanistici la nivel de UTR,
- Reglementările se vor încadra la nivel de cvartal

(3) Pentru elaborarea documentației cerute la alineatul precedent se va face referire la următoarele planșe din PUG, anexate prezentului regulament:
b) *2001 Unități Teritoriale de Referință*
c) *2006-2007 Infrastructură de Mobilitate*
d) *2008-2009 Infrastructură Ecologică*
e) *2010-2011 Infrastructură Social-Culturală*
f) *Infrastructură Edilitară.*

## Utilizare funcțională

**Utilizări admise:**
(2) Este permisă amplasarea unităților destinate industriei nepoluante și din domeniul logisticii.
(3) Unități de producție și depozitare.
(4) Servicii comerciale legate de activitatea productivă si logistica sau care să deservească angajații unităților din zonă, și de amplasarea pe căi de circulație rutieră importante.
(5) Hoteluri sau alte unități de cazare
(6) Zone sportive – terenuri sportive acoperite sau în aer liber, baze sportive etc.
(7) Parcari si servicii conexe acestora.
(8) Unitati pentru intretinerea si repararea autovehiculelor.
(9) Birouri


SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

**Utilizări cu condiţii:**

(10) Amplasarea construcţiilor în vecinătatea canalelor de irigatie se va face cu respectarea zonei de protecţie a acestora, conform SVV, SVE, SVP sau TFPP.

(11) Infrastructură tehnico-edilitară condiţionat de amplasarea în subteran a retelelor.

**Utilizări interzise:**

(12) Este interzisă amplasarea unor unităţi care pot constitui factori de risc tehnologic sau pot produce poluarea aerului, apei,solului sau poluare fonica.

(13) Este interzisă amplasarea de locuinţe de orice tip.

(14) Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc în afara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare, altele decat cele aferente utilizarilor enumerate ca fiind admise.

## Condiții de amplasare

**Orientarea față de punctele cardinale**

(15) La autorizarea executării construcţiilor se va ţine cont de orientarea clădirilor conform prevederilor Anexei nr.3 la RGU.

(16) Orientarea spaţiilor destinate birourilor sau serviciilor publice se va face preferential spre sud, sud-est sau sud-vest.

**Amplasarea faţă de drumurile publice**

(17) În zona de protecţie si de siguranta a drumurilor publice se pot amplasa, cu avizul deţinătorului de drum, următoarele:

- lucrări si echipamente edilitare de toate tipurile si traversări de reţele
- spaţii verzi si plantatii de protectie
- Parcaje si drumuri
- trotuare, piste sau trasee velo
- panouri pentru reclame
- instalaţii de semnalizare
- panouri fonoabsorbante si protectie
- statii transport in comun
- zone drop-off/taxi

(18) Se vor respecta profilele de drum prevăzute în planșele *2006-2007 Infrastructură de Mobilitate*, anexate prezentului Regulament.

**Amplasarea obiectivelor**

(19) Între întreprinderile industriale sau logistice şi functiuni necomplementare învecinate se asigură zone de protecţie sanitară, perdele de protecție de minim 30m grosime. Prin functiuni necomplementare, , se înţelege: zonele de locuit, parcurile, zonele de odihnă şi recreere, instituţiile social-culturale şi medicale, precum şi unităţile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiţi de impurităţi

(20) Sunt interzise întreprinderile industriale care poluează factorii de mediu.

**Amplasarea faţă de aliniament**

(21) Poziţia clădirilor faţă de aliniament se va corela cu eventuala zona de protectie a drumurilor publice existente sau propuse prin acest PUG.

(22) Se recomandă ca poziţia clădirilor să respecte aceeaşi retragere pentru întreg tronsonul liniar al unui drum public, în vederea organizării fronturilor stradale într-un mod unitar.

**Amplasarea în interiorul parcelei**

(23) Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei va respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăţi şi ale normelor PSI.
(24) În orice situaţie, se vor respecta normele de insorire pentru cladirile de birouri si servicii publice.
(25) În orice situaţie, distanţa minimă dintre clădirile aflate pe aceeaşi parcelă va fi conform Scenariului de Incendiu.
(26) In orice situatie, accesul autoutilitarelor de intervenţie în caz de incendiu va fi permis conform Scenariului de Incendiu de la momentul intocmirii Autorizatiei de Construire.
(27) Atunci cand parcela se afla pe colt, zona de implantare a constructiilor pe parcela va putea fi alipita de parcela vecina, respectand prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăţi şi ale normelor PSI.
(28) Atunci cand parcela are si pe partea posterioara un drum de acces, zona de implementare a constructiilor pe parcela va putea fi pe intreaga latime a acesteia, respectand prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăţi şi ale normelor PSI.
(29) Atunci cand parcela nu se invecineaza decat unui singur drum de acces, zona de implantare a constructiilor pe parcela va trebui sa permita pe cel putin o parte laterala o retragere de minim 4m pentru interventia autoutilitarelor de intervenţie în caz de incendiu.
(30) Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate nu va fi mai mică de 10m.
(31) Este obligatoriu ca amplasarea construcțiilor pe teren să fie astfel încât să permită gruparea și alăturarea spațiilor verzi cu cele ale zonelor SVV, SVE, SVP, TFPP adiacente parcelei/parcelelor.

**Circulații, accese, staționări**

(32) Se vor asigura accese carosabile directe din drumurile publice, dimensionate astfel încât să permită accesul autoutilitarelor de intervenţie în caz de incendiu.
(33) Numărul acceselor necesare pentru realizarea acceselor carosabile din drumurile publice se va face cu avizul de specialitate al deţinătorilor de drum.
(34) Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice, dimensionate pentru trafic greu.
(35) Se vor prevedea parcări pentru TIR-uri și autobuze pe domeniul privat. Este interzisă parcarea acestor tipuri de vehicule pe domeniul public.
(36) Pentru amenajările curţilor cu rol carosabil din interiorul parcelelor se interzice utilizarea de înveliş permeabil, si se vor amenaja sisteme de colectare a uleiului de pe platforme.
(37) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posiblitatea realizării acestora pe parcelele construcţiei.
(38) Configuraţia locurilor de parcare şi numărul lor se va stabili conform Anexei nr. 5 la RGU.
(39) Electromobilitate:
- În cazul clădirilor nerezidențiale care au mai mult de 10 locuri de parcare, este obligatorie instalarea a cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura incastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncarcare pentru vehicule electrice.

**Aspectul exterior al clădirilor**

(40) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază caracterul și/sau aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum este acesta descris în preambul și în fișa corespunzătoare UTR-ului în care se localizează parcela, anexată prezentului document.
(41) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu caracterul și/sau aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
(42) Caracteristicile peisajului urban local, a arhitecturii și urbanismului zonei se găsesc în fișa de UTR în care se localizează parcela, anexată prezentului document.

**Echipare edilitară**

(43) Se interzice deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau parcelele vecine.
(44) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele de apă, de canalizare şi energie electrică.
(45) De la prevederile alineatului anterior se pot face derogări dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când ea are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască alte reţele.
(46) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
(47) Reţelele de echipare edilitară aflate în serviciul public aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.
(48) Lucrările prevăzute la alineatul anterior, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel.
(49) Apa de ploaie se va colecta la nivelul fiecarei parcele, iar managementul apelor pluviale se va organiza la nivel de cvartal sau UTR.

**Performanța energetică**

(50) Clădirile trebuie sa aibă un consum de energie aproape egal cu zero, conform legii privind performanța energetică a clădirilor.
(51) Este necesară asigurarea a cel puțin 30% din consumul de energei din surse regenerabile.

**Spații verzi**

(52) Autorizarea executării construcţiilor va fi acordată numai cu respectarea asigurării de spaţii verzi şi plantate conform Anexei nr. 6 din RGU
(53) Se vor asigura în toate cazurile, spaţii verzi pe sol natural reprezentând minim 20% din suprafaţa parcelei.
(54) În cazul în care parcela/parcelele sunt adiacente unor zone SVV, SVE, SVP sau TFPP, este obligatorie gruparea și alăturarea spațiilor verzi ale terenului cu cele ale zonelor SVV, SVE, SVP sau TFPP.
(55) Se va asigura raportul de 1 arbore la fiecare 200 mp de zonă verde.
(56) Se recomandă ca laturile sudice să fie prevăzute cu o terasă verde/grădină pentru a fi folosită de către angajați în timpul pauzei de masă.

**Împrejmuiri**

(57) Împrejmuirile vor fi conformate necesităților tehnologice.

## Indici de ocupare și utilizare a terenului

**Înălțime maximă admisă**

(58) Regimul maxim de înălțime admis al construcţiilor este de S+P+5E.
(59) Înălțimea maximă admisă la cornișă este de 45m, cu condiția obținerii avizului AACR.

**Procent maxim de ocupare a terenului**

(60) Procentul maxim de ocupare a terenului permis este POT = 70%.

**Coeficientul de utilizare al terenului**

(61) Coeficientul de utilizare a terenului permis este CUT = 2,5.