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: emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE
extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F. NR. 407973, S.teren = 7.500 mp;

Beneficiari: **POTRA LILIANA-MONICA**

Proiectant general: **DE URBAN FACTORY S.R.L.**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **OCTOMBRIE 2022**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

Reglementări zonă rezidenţială cu clădiri P+1E+M/Er propusă (max. P+2E+M/Er pentru dotari si servicii publice cu locuinte la etaj)

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, în limitele parcelei reglementate: PUZ Avizat la nord, drumul comunal DC 110 la vest, canal de desecare HCn 115 la est și terenuri arabile proprietate privată la sud, pe o suprafață de 7.500 mp. Zona aflată în studiu este identificată prin C.F. NR. **407973** Ghiroda, NR. CAD. **407973** în suprafaţă de **7.500 mp**, arabil intravilan extins, proprietar POTRA LILIANA-MONICA. Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente si se vor respecta zonele de restrictii datorate retelelor existente. Se va asigura accesul la reteaua stradală majoră;

Alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planşa cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roşie. Suprafaţa studiata a zonei este de aproximativ 1,50 ha.

Zonificarea funcţională a zonei s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi propuse şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcţionale menţionate mai sus, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuinţe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% și 40% pentru dotări, servicii publice și locuințe la etaj.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul extins al comunei Ghiroda.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCŢIONALE

Conţinutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalităţi
cap. 2 - Utilizarea funcţională
cap. 3 - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

În cap. 1 - Generalităţi se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcţionale
art. 2 – funcţiunea dominantă a zonei
art. 3 – funcţiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei şi subzonei, se pun în evidenţă:

art. 4 – utilizări permise
art. 5 – utilizări permise cu condiţii
art. 6 – interdicţii temporare
art. 7 – interdicţii definitive (permanente).

În cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii cu referire la:
art. 8 – orientarea faţă de punctele cardinale
art. 9 – amplasarea faţă de drumurile publice
art. 10 – amplasarea faţă de căi navigabile existente
art. 11 – amplasarea faţă de C.F.
art. 12 – retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat
art. 13 – amplasarea faţă de aeroporturi
art. 14 – amplasarea faţă de aliniament
art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :
art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale
3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:
art. 18 – racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente
art. 19 – realizarea de reţele tehnico-edilitare
art. 20 – proprietatea publică asupra reţelelor edilitare
3.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor cu referire la:
art. 21 – parcelare
art. 22 – înălţimea construcţiilor
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, spaţii verzi şi împrejmuiri cu referire la:
art. 25 – parcaje
art. 26 – spaţii verzi
art. 27 – împrejmuiri.

Cap. 1 Generalităţi

Art. 1. **Tipuri de subzonă funcţională**

În funcţie de regimul de înălţime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzona rezidenţială cu locuinţe individuale mici, de tip izolat, cuplat: clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M/Er (max. 2 unitati locative / parcela)
- subzona propusă ce cuprinde dotari si servicii publice cu locuire la etajele superioare, marcate distinct cu regim maxim de P+2E+M/Er (max. 6 unitati locative /parcela)
- subzonă mixta de spaţii verzi propuse.

Art. 2. **Funcţiunea dominantă**

Este cea rezidenţială, zona fiind compusă din locuinţe de tip izolat, cuplat cu caracter urban şi semi–rural, cu regim de înălţime maxim pentru locuințe individuale P+1E+M/Er (max. 2 unități locative/ parcelă), și pentru parcela de dotari si servicii cu locuinte la etaj, regim maxim de înălțime P+2E+M/Er (max. 6 unități locative / parcelă).

Art. 3. **Funcţiunile adiacente** admise ale zonei:

- dotări, servicii compatibile cu locuirea
- spaţii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcţională

Art. 4. **Utilizări permise:**

Subzona de locuinţe individuale (parcelele nr. 2 și nr. 7)

- *Regim de construire: izolat, cuplat*
- *Funcțiuni predominante: clădiri de locuit in sistem izolat / cuplat (maxim două unități locative pe parcela)*
- *Regim de înălțime maxim P+1E+M/Er*
- *Hmax cornișă 9 m P+1E+M/Er*
- *Hmax coamă 11 m P+1E+M/Er*
- *POT max = 35%*
- *CUT max = 1,05*
- *Conversia locuinţelor în alte funcţiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spaţii de la parterul unor clădiri de locuit pentru birouri, activități ale profesiilor liberale ce includ max.5 angajati, in conditiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinatie)*

Subzona de dotări si servicii publice cu locuințe la etaj (maxim 6 apartamente/ parcelă) (parcela nr. 8 și nr. 9)

- *Regim de construire: izolat, cuplat*
- *Funcțiuni predominante: clădiri pentru dotări și servicii publice cu locuire colectivă la etajele superioare*
- *Se pot realiza apartamente la etajele superioare, fara sa lipseasca functiunea de servicii la parter (maxim 6 apartamente /parcela)*
- *Regim de înălțime maxim P+2E+M/Er*
- *Hmax cornisa 11 m P+2E+M/Er*
- *Hmax coama 13 m P+2E+M/Er*
- *POT max = 40%*
- *CUT max = 1,6*
- *Dotări, servicii (de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie, comert - mini butic,alimentatie publica- maxim 20 locuri, gradinita, afterschool – maxim 20 copii, servicii sau activităţi ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare in conditiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei)*

Subzona mixtă de spaţii verzi

- *amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)*
- *pentru spaţiile verzi de aliniament stradal: plantaţii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)*
- *zona verde intretinuta adiacenta canalului – interdictie de construire*
- *constructii aferente echiparii edilitare, bazin retentie, post trafo, etc.*

Subzona cai de comunicatie rutiera - drumuri si accese

- *cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari penntru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapete de protectie, plantatii de protectie)*
- *amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drum public*
- *constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.*

ZONA Li – locuințe individuale (maxim 2 unități locative/parcela)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale –** Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform planșei de Reglementări (max. 2 unitati locative pe parcela)

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe individuale amplasate in regim de construire izolat sau cuplat, cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban și semi–urban cu regim de înălțime maxim P+1E+M/Er (maxim 2 apartamente / parcela).

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 apartamente/parcela.

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

▪ Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii).

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

▪ Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

▪ Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
▪ lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
▪ alta tipologie de locuit.

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, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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.**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor ferate. Distanțele de la axul liniei de cale ferată și limita cea mai apropiată, din partea de vest, sunt **16,35 m**, respectiv **16,43 m**, iar distanța de la axul liniei de cale ferată până la limita cea mai îndepărtată, din partea de est, sunt **177,18 m,** respectiv **176,01 m.** În urma reglementării terenului cea mai apropiată construcție de linia de cale ferată **DF 111** se va putea poziționa la distanța de minim **45,27 m**.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – 6 metri.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

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

▪ Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;

▪ Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim H/2. Pentru construcțiile P, P+M/Er, P+1E, P+1E+M/Er, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din inaltimea la cornisa;
▪ Se admit calcane dacă se cuplează cu parcela adiacentă, cu acordul vecinului;
▪ 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 (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
▪ Pentru carporturi izolate,garaje sau anexe distanta fata de limitele laterale va fi de 60 cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;
▪ Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

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

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară pentru parcelele de locuinte; pentru carporturi izolate, garaje sau anexe distanta fata de limita posterioara va fi de 60 cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeaşi parcelă

▪ nu e cazul

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.

Art. 17. **Accese pietonale**

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

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, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda 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 investitor în întregime.

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

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe domeniul public al UAT-ului.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public apartin detinatorilor de retele.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații apartin detinatorilor de retele.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Giarmata Vii, aflate în curs de realizare.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid 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 rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

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

Rețea TVC

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

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. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 7 loturi dintre care 4 vor avea funcțiunea de locuire individuală, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Nu sunt permise dezmembrari; unificari nu e 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. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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 general al construcțiilor este de la P până la maxim P+1E+M/Er cu maxim 9 m la cornișă si maxim 11 m la coamă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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 branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. 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 cu minimum 3 m 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. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) *Acoperișuri*

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15^o - 40^o - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 9 m pentru case P+1E+M/Er.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip “Velux”.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. **Procentul de ocupare a terenului**

Zona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 35%.**

Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,05** pentru locuințe individuale.

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

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.

Pentru locuințele individuale / bifamiliale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei pe unitate locativa. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

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 (min.30%). **Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.**

Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se permite realizarea unui aparat de intrare, zona pt amplasare pubela de gunoi,

imprejmuire pentru parcare cu acces direct din strada fara sa se amplaseze poarta auto pe zona de 6m din fata casei spre frontul stradal

De la clădire şi până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălţime maximă de 2,00m, dar fara realizarea de împrejmuiri masive, cu fundație, care să sigileze solul și să întrerupă distribuirea uniforma a apei pluviale pe terenul nesistematizat (in acest caz, pe gradinile private si zona verde din vecinatate – parcela nr. 7).

Se interzice executarea împrejmuirilor la stradă din panouri prefabricate din beton.

Subzona Ds – dotari si servicii cu locuințe la etaj (maxim 6 apartamente/ parcelă)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale –** activități economice, dotări servicii, unități comerciale

Zonă cu dotări servicii, unități comerciale cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi–urban cu regim de înălțime P+2E+M/Er, compatibile cu locuirea.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:
- Accese pietonale și carosabile.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**
- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente ,daca se va asigura necesarul de locuri de parcare în incintă 1,5 locuri/ap;
- maxim 6 apartamente pe parcela;

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**
- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, 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**
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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 R.G.U. aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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.**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor ferate. Distanțele de la axul liniei de cale ferată și limita cea mai apropiată, din partea de vest, sunt **16,35 m**, respectiv **16,43 m**, iar distanța de la axul liniei de cale ferată până la limita cea mai îndepărtată, din partea de est, sunt **177,18 m,** respectiv **176,01 m.** În urma reglementării terenului cea mai apropiată construcție de linia de cale ferată **DF 111** se va putea poziționa la distanța de minim **45,27 m**.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – 15 m.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

- ***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei*** se va face respectând condițiile impuse pe plansa de reglementari

- nu se permit garaje;

-fata de limita de vecinatate cu parcela inscrisa în C.F. nr 401223, construcția propusa se va retrage cu H/2 din înălțimea la cornisa.

-fata de limita de vecinatate cu parcela înscrisă în CF nr 407965, construcția propusa se poate amplasa pe limita;

-autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 994 din 2018 al Ministerului Sănătăţii,

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

▪ Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de 10 m, conform planșei 02.Reglementări.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

▪ Nu e cazul

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.

Art. 17. **Accese pietonale**

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

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 alimentare cu apa și de energie electrică. Beneficiarul final al

parcelelor construibile va racorda 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 investitor în întregime, conform planului de acțiune.

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

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

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public, apartin detinatorilor de retele. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații apartin detinatorilor de retele.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localitatii.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid 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 rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

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

Rețea TVC

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

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.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune o parcelă destinată dotărilor și serviciilor publice cu apartamente la etajele superioare. Nu se permit dezmembrari ulterioare, unificari nu e cazul fiind o singura parcela.

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 Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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 general al construcțiilor este de la Parter până la P+2E+M/Er cu maxim 11 m la cornișă si maxim 13 m la coamă.

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 branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. 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 cu minimum 3 m 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. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) *Acoperișuri*

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând imobilele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15^o - 45^o - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 11 m si 13m la coama pentru P+2E+M/Er.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip “Velux”.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. **Procentul de ocupare a terenului**

Zona (dotări servicii, spații comerciale) are un **P.O.T. maxim = 40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: **1,6** pentru dotari și servicii cu apartamente la etajele superioare.

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

Art. 25. **Parcaje**

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza in incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor in vigoare pentru servicii, iar pentru apartamente – minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativa.

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 (min15%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m^2 de lot.

Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale –** Zonă verde - acces public nelimitat

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale;
- Rețele tehnico – edilitare, post transformare;

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- constructii pentru echiparea edilitara, bazine retentie, post trafo;

cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr. 24/2007.

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

- Acces pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

Nu e cazul.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

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.**

Nu este cazul.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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.**

Autorizarea executării construcțiilor (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor ferate. Distanțele de la axul liniei de cale ferată și limita cea mai apropiată, din partea de vest, sunt **16,35 m**, respectiv **16,43 m**, iar distanța de la axul liniei de cale ferată până la limita cea mai îndepărtată, din partea de est, sunt **177,18 m,** respectiv **176,01 m.**

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

conform aviz AACR

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

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curți construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curți construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. **Accese pietonale**

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor de către inițiator PUZ. Beneficiarul final va racorda 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 inițiator PUZ.

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

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe domeniul public al UAT-ului.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public apartin detinatorilor de retele.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații apartin detinatorilor de retele.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei.

Alimentare cu căldură

Nu e cazul.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale reţelelor de gaze naturale existente se vor face ţinând seama de solicitările beneficiarilor şi în urma obţinerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timişoara.

Traseul reţelei de gaz şi punctul de racordare se vor stabili cu deţinătorul de reţea, având în vedere şi condiţiile tehnice de realizare a extinderii reţelei. La fazele următoare se vor obţine avize de principiu de la toţi factorii interesaţi în zonă, privind racordarea la utilităţi: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat şi racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza reţele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branşamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii reţelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. **Parcelarea**

Se propun 2 loturi pentru spații verzi – nr. 1 si nr. 10. Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

nu e cazul

Art. 23. **Aspectul exterior al construcțiilor**

nu e cazul

Art. 24. **Procentul de ocupare a terenului**

Pentru utilizările admise – 5% **P.O.T. maxim = 5%.**

Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis este 0,05.**

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

Art. 25. **Parcaje**

Sunt interzise, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. **Spații verzi**

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Propunerile speciilor de plante pentru amenajarea zonei verzi se vor realiza printr-un studiu prealabil a speciilor de plante native, caracteristicile climatice, alegând cele mai bune exemplare pentru asigurarea biodiversității și obținerea beneficiilor ecologice pentru mediu și locuitori. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile se vor realiza din garduri vii către spațiile publice.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,8 m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG - GHIRODA.

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

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

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Șef proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia