

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. - „**DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” în comuna Giarmata-Vii, jud. Timiș

Beneficiar: SC ZAMIN ROMANIA SRL

Amplasament: Localitatea Giarmata-Vii, com. Ghiroda, jud. Timiș – INTRAVILAN și EXTRAVILAN:

CF. Nr. 402975 Nr.cad/Nr.top 402975

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp

CF. Nr. 406263 Nr.cad/Nr.top 406263

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

Proiectant de specialitate:

Arhitectură

S.C. ARHIGEST S.R.L.

Str. Anton Pann nr. 1, ap.5, 300102 Timișoara, Jud. Timiș

Tel: 0727 444378, 0356 115795

Admin. Arh. Mihai SILVESTRU

Șef proiect: Arh. Lidia PĂCURAR

Întocmit: Arh. Lidia PĂCURAR

arh. Marius MICLĂUȘ

Specialist RUR: arh. Marius MICLĂUȘ

Proiect nr. 430/2021

Faza: P.U.Z. – faza elaborare PUZ și RLU; informarea și consultarea publicului

Data: Decembrie 2021

CUPRINS

Foaie de capăt
Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.	Elaborare P.U.Z. - „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” în comuna Giarmata-Vii, jud. Timiș
Beneficiar:	SC ZAMIN ROMANIA SRL
Amplasament:	Localitatea Giarmata-Vii, com. Ghiroda, jud. Timiș – INTRAVILAN și EXTRAVILAN: CF. Nr. 402975 Nr.cad/Nr.top 402975 - proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp CF. Nr. 406263 Nr.cad/Nr.top 406263 - proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism - Planuri urbanistice de detaliu- pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

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 prezentului *Regulament Local de Urbanism* trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordiunul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată
- Ordinul 233/2016 – pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și de elaborare și de actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata 1998;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicata 1997;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr.195/2005 actualizată prin OUG 146/2008, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național
- Codul civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

De asemenea a fost consultat *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- **PUG localitate GIARMATA VII – prelungit prin HCL nr. 28/25.02.2015**
- **PUZ DIRECTOR comuna GHIRODA – pentru extravilan Ghiroda-Pădurea Verde – Inel centură – aprobat prin HCL nr. 28/2003**
- **PUG comuna GHIRODA - în curs de execuție (elaborator SC SUBCONTROL SRL)**
- **PUZ-uri din zonă – avizate CJTimiș**

- **Hotărârea Consiliului Județean (HCL 28/ 25.02.2015) privind Reglementările și Indicatorii Urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană în județul Timiș**
- **Avize și acorduri obținute pentru parcelele în studiu în baza CU nr. 723/2008, CU nr. 326/12.08.2016 și CU nr. 657/23.10.2019 eliberate de Primăria Comunei Ghiroda, pentru proiectul “ Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”**

3. Domeniul de aplicare

3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului reglementat.

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **33 090 mp** și se află amplasat în intravilanul și extravilanul comunei Ghiroda, în vecinătatea localității Giarmata-Vii.

Terenul are în prezent categoria de folosință teren arabil.

3.2. Limita zonei reglementate este figurată în planul urbanistic zonal.

3.3. Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa nr. A03_ REGLEMENTĂRI URBANISTICE_ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal și s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Teritoriul face parte dintr-o zonă cu funcțiunea principală de:

1. PUG localitate GIARMATA VII – prelungit prin HCL nr. 28/25.02.2015

Conform PUG Giarmata Vii, zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe, în condițiile întocmirii de documentații PUZ

2. PUZ DIRECTOR comuna GHIRODA – pentru extravilan Ghiroda-Pădurea Verde – Inel centură – aprobat prin HCL nr. 28/2003

Conform PUZ director extravilan comuna Ghiroda, terenul se află în intravilan extins al localității Giarmata Vii iar destinația este mixtă:

- zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de canalul HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- zona aferentă parcelelor în studiu aflată la sud de canalul HcN 100 se încadrează în zonă propusă cu funcțiuni și dotări speciale

3. PUG comuna GHIRODA - în curs de execuție (elaborator SC SUBCONTROL SRL)

Conform PUG în curs de execuție, parcelele în studiu prezintă următoarele caracteristici:

- în proporție majoritară se află în zonă destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare
- zonele limitrofe din partea de sud-vest se află în zone propuse cu destinația de instituții publice și servicii
- centrul parcelelor este traversat de traseul vechi propus al conductei de gaz împreună cu zona de protecție aferentă; traseul nou propus pentru conducta de gaz (prin PUG în lucru – etapa de informare și consultare a publicului) se află la sud de parcelele studiate prin PUZ, parte din zona de protecție a traseului nou propus traversând zona sudică a parcelelor.
- capătul dinspre sud al parcelelor este parte și dintr-un culoar verde, aferent zonei de

- protecție al Hcn 100, pe traseul propus deviat prin PUG în lucru
- parcelele sunt propuse spre traversare de mai multe drumuri/ viitoare străzi, racordate la străzi existente sau la drumuri noi în curs de propunere ; accesul principal pe parcelă se realizează printr-un drum propus având profil stradal de 12m, racordat la strada Viorelelor și la drum propus prin PUG în execuție în partea sudică, având profil de 16m.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Prin prezentul P.U.Z – se propune:

- reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii
- și este compatibilă cu destinația zonei conform *PUG Ghiroda în curs de execuție*; și *PUG Ghiroda în vigoare, prelungit prin HCL nr. 28/25.02.2015*.

3.4. La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- amplasarea construcțiilor față de drumuri – conform profilurilor transversale stabilite prin PUZ

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. (Art.3) Terenuri agricole în extravilan

- Terenul aferent PUZ este teren agricol în intravilan și extravilan.
- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor terenurilor Agricole în extravilan este permisă doar pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2. (Art.4) Terenuri agricole in intravilan

Nu este cazul.

4.3. (Art.5) Suprafete împădurite

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglmentat.

4.4. (Art.6) Resursele subsolului

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Nu este cazul.

4.5. (Art.7) Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6. (Art.8) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Nu există zone naturale protejate în suprafața reglementată.

4.7. (Art.9) Zone construite protejate

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagist sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

NU este cazul. În zona studiată nu există zone construite protejate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. (Art.10) Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă.

Nu este cazul.

5.2. (Art.11) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc discomfort unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure conștiința de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

5.3. (Art.12) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.*

(2) *Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.*

Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

5.4. (Art.13) Asigurarea echipării edilitare

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.*

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanent a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambient.

În prezent localitatea Giarmata-Vii beneficiază de rețea locală de alimentare cu apă și rețea de canalizare ape uzate menajer, precum și de rețea de energie electrică.

5.5. (Art.14) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*

(2) *Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la R.G.U.*

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse.

Documentațiile de urbanism cu reglementări în zona aferentă PUZ-ului propus sunt:

4. PUG localitate GIARMATA VII – prelungit prin HCL nr. 28/25.02.2015

Conform PUG Giarmata Vii, zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe, în condițiile întocmirii de documentații PUZ

5. PUZ DIRECTOR comuna GHIRODA – pentru extravilan Ghiroda-Pădurea Verde – Inel centură – aprobat prin HCL nr. 28/2003

Conform PUZ director extravilan comuna Ghiroda, terenul se află în intravilan extins al localității Giarmata Vii iar destinația este mixtă:

- zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de canalul HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- zona aferentă parcelelor în studiu aflată la sud de canalul Hcn 100 se încadrează în zonă propusă cu funcțiuni și dotări speciale

6. PUG comuna GHIRODA - în curs de execuție (elaborator SC SUBCONTROL SRL)

Conform PUG în curs de execuție, parcelele în studiu prezintă următoarele caracteristici:

- în proporție majoritară se află în zonă destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare
- zonele limitrofe din partea de sud-vest se află în zone propuse cu destinația de instituții publice și servicii
- centrul parcelelor este traversat de traseul vechi propus al conductei de gaz împreună cu zona de protecție aferentă; traseul nou propus pentru conducta de gaz (prin PUG în lucru – etapa de informare și consultare a publicului) se află la sud de parcelele stidate prin PUZ, parte din zona de protecție a traseului nou propus traversând zona sudică a parcelelor.
- capătul dinspre sud al parcelelor este parte și dintr-un culoar verde, aferent zonei de protecție al Hcn 100, pe traseul propus deviat prin PUG în lucru
- parcelele sunt propuse spre traversare de mai multe drumuri/ viitoare străzi, racordate la străzi existente sau la drumuri noi în curs de propunere ; accesul principal pe parcelă se realizează printr-un drum propus având profil stradal de 12m, racordat la strada Vioarelor și la drum propus prin PUG în execuție în partea sudică, având profil de 16m.

7. PUZ-uri din zonă – avizat CJTimiș

- PUZ la Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 089, avizat CJ Timiș cu nr. 126/2010, PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, beneficiar SC FA.RI Invest SRL
- PUZ la Nord- Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 114, avizat CJ Timiș cu nr. 99/2012, PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, beneficiar RADU CĂLIN, RADU EVA și SOROCOVSCHI ALEXANDRU
- PUZ la Est – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 168, avizat CJ Timiș cu nr. 40/2020, PUZ „Elaborare PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, beneficiar Suci Vasile, Suci Mihai, Suci Aurelia, Warres Viktoria, Saska Livia, Balint Maria
- PUZ la Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 101, avizat CJ Timiș cu nr. 105/2011, PUZ „Dezvoltare zona rezidențială și funcțiuni complementare”, beneficiar S.C. INVESTIRE S.R.L.
- PUZ la Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 139, avizat CJ Timiș cu nr. 32/2016, PUZ „Dezvoltare zona rezidențială și funcțiuni complementare”, beneficiar Cochina Ana Maria și Marcu Roxana Elena
- PUZ la Sud-est– aferent UAT Ghiroda, avizat CJ Timiș cu nr. 29/2021, PUZ „Dezvoltare zona servicii, depozitare și comerț”, beneficiar Buga Viorel, Buga Laura, SC Sedako Group SRL

- PUZ la Vest – aferent UAT Giarmata, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 004, avizat CJ Timiș cu nr. 108/2006, PUZ „LOCUINTE GIARMATA VII EXTRAVILAN A 101/1/9/1”, beneficiar Negrea Ioan

8. **Hotărârea Consiliului Județean (HCL 28/ 25.02.2015) privind Reglementările și Indicatorii Urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbană în județul Timiș**
9. **Avize și acorduri obținute pentru parcelele în studiu în baza CU 723/2008, CU nr. 326/12.08.2016 și CU nr. 657/23.10.2019 eliberate de Primăria Comunei Ghiroda, pentru proiectul “ Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”**

Prin prezentul P.U.Z se propune:

- **reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii**

5.6. (Art.15) Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbansim.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z.

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, planșa A03 – Reglementări urbanistice-zonificare

5.7. (Art.16) Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, planșa A05 – Situația juridică a terenurilor și obiectivelor de utilitate publică.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6.1. (Art. 17) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației (Ordinul nr. 994/2018).

6.2. (Art. 18) Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2[^]1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6.3. (Art. 19) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

6.4. (Art. 20) Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

Nu este cazul

6.5. (Art. 21) Amplasarea față de aeroporturi

Conform date tehnice referitoare la servituți aeronautice aferente aeroport Traian Vuia, terenul se află în zona de control CTR și în zona II de protecție a Aeroportului Traian Vuia – Timișoara

6.6. (Art. 22) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. (Art. 23) Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z. A03 – *Reglementări urbanistice-zonificare*.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusive demisoluri și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente alte exigențe urbanistice

*Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. A03- Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z și conform detaliilor din **capitolul IV** prevederi la nivelul unităților funcționale și unităților teritoriale aferent prezentului Regulament (**respectiv art. 14**).*

6.8. (Art. 24) Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile din codul civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu. 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);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa nr. A03 - Reglementări urbanistice-zonificare.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. A03- Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z și conform detaliilor din **capitolul IV** prevederi la nivelul unităților funcționale și unităților teritoriale aferent prezentului Regulament (**respectiv art.15**).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. (Art. 25) Accese carosabile

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

(2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*

(3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU*

Conform acestei anexe, respectiv art.4.12 se precizează următoarele:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3.5m
- accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și să fie păstrate libere în permanență.

(4) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții stradale.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Toate drumurile sunt domeniu public, cu excepția drumurilor de incintă.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, respectiv a asigurării acceselor pietonale.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele se pot identifica în planșa nr. A03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

*Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor din **capitolul IV – prevederi la nivelul unităților funcționale și subunităților, art. 16**, precum și pe planșa aferentă PUZ A03 – Reglementări urbanistice-zonificare.*

7.2. (Art. 26) Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. (Art. 27) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Când localitatea pe teritoriul unde urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare în zona amplasamentului studiat, autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem local, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610)
- În momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să se racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

*Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, **cap.IV, art.18/19**, precum și pe planșele aferente PUZ*

8.2. (Art. 28) Realizarea de rețele edilitare

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, conform Planului de acțiune. – la momentul realizării extinderilor prin grija administrației publice, coroborat cu momentul dezvoltării aferente extinderii intravilanului existent.

Toate rețelele stradale - în ce privesc extinderile- (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran și pe domeniul public.

8.3. (Art. 29) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. (Art. 30) Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Sunt permise dezmembrări ulterioare ale terenului reglementat prin prezentul PUZ cu condiția respectării reglementărilor prezentului PUZ.

Pentru a fi construibile terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare

- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

9.2. (Art. 31) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului 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;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

*Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, **cap. IV, art. 22**, precum și pe planșa aferentă PUZ A03 – Reglementări urbanistice-zonificare.*

9.3. (Art. 32) Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) 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.

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

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

10.1. (Art. 33) Parcaje

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, pe proprietatea beneficiarului.*

(2) *Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.*

(3) *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.*

(4) *Unde este cazul, se vor respecta prevederile distanțelor minime conform OMS 119/2014, în funcție de destinația și conformația construcției.*

*Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, **cap. IV, art 25.**, precum și pe planșa aferentă PUZ A03 – Reglementări urbanistice-zonificare.*

10.2. (Art. 34) Spații verzi și plantate

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cu printr în prezentul regulament.

Autorizație se va emite numai în condițiile menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, dar nu mai puțin de:

- Pentru construcții de tip instituții, servicii și funcțiuni complementare, minim 10% din suprafața terenului/parcele
- Pentru construcții de locuințe, se vor considera un minim de 2mp/locuitor, respectiv minim 5% din suprafața parcelelor de locuit;
- Pentru zona de dezvoltare predominant rezidențială, pentru spațiul verde reglementat se va considera un minim de 26mp/locuitor, dar nu mai puțin de 5% din suprafața parcelei aferentă PUZ.

Spațiul verde reglementat va ocupa zonele reglementate prin PUZ, în planșa de reglementări urbanistice.

*Spațiul verde aferent parcelelor propuse se va detalia prin documentația tehnică aferentă autorizației de construire, respectând prevederile de la prezentul capitol și de la capitolele specifice în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale. Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament **cap. IV, art.26**, precum și pe planșa aferentă PUZ A03 – Reglementări urbanistice-zonificare.*

Reguli privind amenajarea spațiilor verzi

- Conform art. 6.8, anexa 6, HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Minim 5% din suprafața parcelor de locuit rezultate prin reglementările prezentului PUZ, vor fi amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelor. Este vorba despre spații verzi plantate cu rol decorativ sau cu gazon, suprafețe plantate cu arbuști, pomi și copaci inclusiv suprafețe gazonate. Plantațiile vor ține cont de caracterul biologic, dendrologic, pedoclimatic și peisajier al acestor zone, asigurându-se un mediu vegetal cu reprezentare – pe cât posibil – pe parcursul întregului an
- Minim 10% din suprafața parcelor pentru servicii și funcțiuni complementare va fi amenajată ca spații verzi private
- Este permisă utilizarea parțială a spațiilor verzi private ca grădini (legume, pomi fructiferi...etc)
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie mediu pentru fiecare 150mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajgere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate
- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi verzi propuse prin PUZ.
- Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor, unde acestea există
- Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de limitele de proprietate

10.3. (Art. 35) Împrejmuiri

Execuția împrejmuirilor necesare delimitării sau asigurării siguranței funcționării construcțiilor vor putea fi autorizate potrivit următoarelor categorii de importanță:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejmuiri opace, transparente, decorative necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și
- sau integrării clădirilor în caracterul străzilor

*Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament **cap. IV, art.27**, precum și pe planșa aferentă PUZ A03 – Reglementări urbanistice-zonificare.*

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

**Regulamentul este alcătuit pentru următoarea zonă/subzonă și unitatea teritorială de referință:
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII.**

1. Unități și subunități funcționale

Prin prezentul PUZ se propune menținerea funcțiunii dominante existente.

În cadrul zonei reglementate se propun următoarele subunități funcționale:

- Zona de locuințe (individuale, cuplate sau înșiruite – max. 2 apartamente), cu regim mic de înălțime (P, P+M, max. P+1E+M) – L
- zonă servicii/ dotări și instituții publice - Is

- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (drumuri acces, alei, trotuare, piste biciclete) - **C**
- Spații plantate, suprafață verde, parcuri - **Sp**

Zonarea funcțională este detaliată în planșa A03 – *Reglementări urbanistice – zonificare.*

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- **ZONĂ REZIDENȚIALĂ - DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII**

În cadrul zonei reglementate se propun următoarele **subunități funcționale**:

- zonă locuințe, max. 2 apartamente, servicii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime mic (P+1E+M) – **L**
- zonă servicii/ dotări și instituții publice - **Is**
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (drumuri acces, alei, trotuare, piste biciclete) - **C**
- Spații plantate, suprafață verde, parcuri - **Sp**

Zonarea funcțională este detaliată în planșa A03 – *Reglementări urbanistice – zonificare.*

01 – L - Subunitatea funcțională - ZONĂ DE LOCUINȚE ÎN SISTEM DE MAX. 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Zone și subzone funcționale

- **L– subunitate funcțională – zonă locuințe (individuale, cuplate sau înșiruite – max. 2 apartamente), cu regim mic de înălțime (P, P+M, max. P+1E+M)**

Art. 2 Funcțiunea dominantă a subzonei

- Zonă rezidențială, cu regim mic de înălțime

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje
- Rețele termice edilitare și construcții aferente

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

Art. 4. Utilizări permise

- Construcții de locuit (individuale, cuplate sau înșiruite – max. 2 apartamente), cu regim mic de înălțime (P, P+M, max P+1E+M), cu sau fără funcțiuni complementare la parter și construcții anexe pentru adăpostire utilaje, unelte grădinărit și alte anexe destinate obținerii de venituri din agricultură
- unități comerț cu amănuntul (magazine), baruri, restaurante, și întreprinderi meșteșugărești ce

deservesc aprovizionarea zonei, mici ateliere meșteșugărești cu caracter nepoluant

- se permite afectarea unor spații de la parterul locuințelor individuale sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate în OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare - la art. 5 alin. (1);
 - pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivității (în conformitate cu OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare, cap I, art.6).
 - Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:
 - 1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;
 - 2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - 3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 - 4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - 5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate.
- Sedii ale unor companii, firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță
- Servicii colective, sociale, sedii organizații politice, profesionale
- clădiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit
- dotări sportive și pentru agrement, de capacitate redusă, în spații acoperite

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile, echipamentelor publice și de biserici
- pensiuni cu acceptul vecinilor dreapta, stângă, spate
- alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu;
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunii (conform normelor);
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc;
 - clădiri administrative, sedii societăți comerciale, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă
 - întreprinderi mici și mijlocii cu profil agricol sau silvic precum și locuințele ce aparțin de acestea
 - dotări sportive și de agrement în măsura în care nu stânjenesc locuirea

Art. 6 Utilizări interzise

- sunt interzise activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode din cauza traficului auto generat
- se interzic activitățile de depozitare, comerț en-gros, stații întreținere auto, ferme agrozootehnice și abatoare animale
- Unități ce prezintă riscuri tehnologice
- Depozite de deșeuri

Se vor respecta următoarele:

- procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru zona de locuit este de 35%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis, pentru clădiri cu maxim 3 niveluri este de 1,05;
- maxim 2 apartamente/lot cu min. 2 locuri de parcare/apartament
- suprafața verde va fi de minim 5%
- regimul de înălțime maxim admis P+1E+M;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 al RGU și Anexa 3 RGU, amplasarea construcțiilor se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Conform OMS 119/2014, art. 3, amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore zilnic la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit. Distanța între clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru nu se umbri reciproc. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 18 al RGU:

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, șanț scurgere ape pluviale sau rigole, zone verzi de aliniament și trotuare.

Prin PUZ-ul propus se preiau profilele stradale propuse prin PUZ-urile din zonă și PUG Ghiroda aprobat și PUG Ghiroda în curs de execuție.

Se va asigura continuitatea străzilor principale, precum și a profilelor stradale din documentația PUG Ghiroda aprobat și PUG Ghiroda în curs de execuție.

Parcela aferentă PUZ este delimitată pe limita sud-estică de un drum de exploatare, care se propune a fi reglementat cu un profil stradal de 16m, prin PUG în execuție.

Amplasamentul va fi traversat de la N-S și de la V-E de drumuri cu profil stradal de 12m, care vor asigura accesul către fiecare parcelă, plus două drumuri de record la PUZ-uri vecine și rețeaua propusă prin PUG, profil de 12m.

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 SNCFR

- nu este cazul

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Conform date tehnice referitoare la servituți aeronautice aferente aeroport Traian Vuia, terenul se află în zona de control CTR și în zona II de protecție a Aeroportului Traian Vuia – Timișoara, care interesează obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 30,0m față de cota aerodromului (106,5m); Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din zona II cu înălțimi mai mari sau egale decât cele menționate (cota 127,50m în coordonate topografice locale).

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- nu este cazul

Art. 14 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa la **5m față de aliniamentul stradal**.

Pe zonele libere rămase între aliniamentul stradal și construcții se vor putea realiza parcări sau alte amenajări exterioare.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. A03 - Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z. Limita zonei de implantare a construcțiilor (limita edificabilă).

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament prin aliniament stradal se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art. 24 al RGU, autorizarea este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei nr. A03 - Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z, și cu respectarea indicilor urbanistici diferențiați pe zone funcționale

- procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru zona de locuit este de 35%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis, pentru clădiri cu maxim 3 niveluri este de 1,05;
- suprafața verde va fi de minim 5%, respectiv minim 2mp/locuitor
- regimul de înălțime maxim admis P+1E+M;

În raport cu limitele laterale ale parcelei, locuințele pot fi amplasate:

- cuplate – lipite la calcane pe una din limitele laterale ale parcelei
- în regim izolat – cu retrageri față de vecinătăți

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecție împotriva incendiilor:

- se vor respecta normele de însorire și iluminat natural
- se admite ca distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă să fie jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m; amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă este permisă doar cu respectarea distanțelor antemenționate, asigurarea însoririi și cu respectarea normelor de sănătate în vigoare.
- în situația în care construcțiile noi propuse depășesc 2 niveluri se va respecta față de limitele laterale distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite.

Anexele se pot amplasa și pe limita de proprietate laterală sau posterioară doar dacă înălțimea construcției pe limită nu depășește 3m. În această situație nu este necesar acordul vecinului afectat, decât în condițiile stabilite de lege (alipire de o construcție existent...etc).

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

față de limitele laterale	<p>min 2.00m pentru servitute de vedere, între fațadele cu ferestre/balcoane clădiri și limitele proprietăților învecinate</p> <p>la clădiri mai mari de 2 niveluri, distanța dintre fațada clădirii și limita de proprietate învecinată va fi minim $\frac{1}{2}$ din H cornișă propusă, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite</p>
față de limitele posterioare	10m

Capitolul 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli:

-pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate normelor pentru trafic greu.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Toate drumurile vor beneficia de zone verzi de protecție între carosabil și pietonal, variabile în funcție de profilul stradal și vor avea trotuar pe ambele părți ale drumului.

Art. 17 Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU și cap II.7 al RGU, accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel potrivit importanței acestora.

Accesul pietonal la parcela aferentă PUZ se va realiza prin propunerea unor trotuare și piste de biciclete de-a lungul drumurilor principale de acces. Propunerea respectă PUG Ghiroda în curs de execuție și PUZ-uri aprobate în zonă, în ceea ce privește prospectele stradale și modernizarea acestora.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

Capitolul 5 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețele edilitare care se vor edifica în zonă studiată se vor face subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejmuiri.

SITUAȚIA EXISTENTĂ A REȚELELOR.

Localitatea Giarmata Vii prezintă sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, urmând ca prin PUZ propus să se studieze posibilitatea de, respectiv soluția tehnică pentru branșare.

Conform avize și acorduri obținute pentru parcelele în studiu în baza CU nr. 699/ 03.08.2021, CU nr. 326/12.08.2016 și CU nr. 657/23.10.2019 eliberate de Primăria Comunei Ghiroda, pentru proiectul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare", în zonă se află următoarele utilități:

- rețea de apă și rețea de canalizare (se anexează extras din avizul de amplasament Aquatim nr. 63047 din 03.11.2021)
- energie electrică – LEA 0,4 KV, adiacentă teren și LEA 20kV care traversează terenul conform aviz E-distribuție Banat nr. 193100577/ 2017, extras din care se anexează prezentei documentații)
- rețea fibră optică
- gaz – traseul conductei traversează parcela conform aviz Transgaz din 2017, extras din care se anexează prezentei documentații; traseul este propus spre relocare prin PUG în lucru

SITUAȚIA PROPUȘĂ.

Alimentare cu apă

Conform existenței unei rețele centralizate de alimentare cu apă, se propune racordarea la aceasta. Ulterior racordării și realizării rețelei în cadrul terenului reglementat prin PUZ, sarcina procedurii de racordare individuală a fiecărui teren va reveni proprietarilor respectiv.

Nu se admit soluții locale de tip foraj sau alte sisteme similare.

Se menționează că obiectul PUZ-ului îl reprezintă rețelele aflate pe amplasamentul PUZ.

Studiul extinderilor necesare s-a realizat în vederea corelării propunerilor aferente PUZ cu strategia de dezvoltare a rețelelor edilitare din localitate în momentul extinderii intravilanului.

Obiectul extinderilor de rețele publice realizate pe alte terenuri care nu aparțin investitorului se va realiza prin grija administrației publice în momentul realizării dezvoltării aferente extinderii intravilanului existent.

Canalizare menajeră

Conform existenței unei rețele centralizate de canalizare menajeră, se propune racordarea la aceasta. Ulterior racordării și realizării rețelei în cadrul terenului reglementat prin PUZ, sarcina procedurii de

racordare individuală a fiecărui teren va reveni proprietarilor respectiv.

Nu se admit soluții locale de tip bazin septic vidanjabil sau alte sisteme similare.

Canalizare ape pluviale

Se propun a fi preluate de rețeaua centralizată de canalizare ape pluviale, aferentă rețelei stradale existente. Se recomandă utilizarea unui separator de hidrocarburi înaintea descărcării în rețeaua publică.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere și dirijate în sol (sau conform specificații avizatori).

Soluțiile finale de racordare la utilități vor fi stabilite în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități.

Precizăm că soluția propusă prin PUZ pentru rețelele edilitare este extinderea rețelelor locale existente și branșarea la acestea.

Energie electrică

Se propune racordarea la rețeaua existentă de electricitate din zonă.

Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul local de energie electrică.

Rețele telecomunicații

Se propune racordarea la rețele existente de fibră și telefonie.

Soluția finală va fi stabilită de către distribuitorul local de fibră și telefonie.

Alimentare cu căldură (încălzirea construcțiilor).

Din cauza inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, locală se propune ca alimentarea să se realizeze prin **centrale proprii - cu gaz după realizarea rețelei locale, soluții locale până la realizarea extinderii rețelei.**

La faza de PUZ a proiectului se va reglementa utilizarea unor centrale termice cu emisii de poluanți scăzute și care să se încadreze normelor în vigoare privind emisiile de noxe în atmosferă sau soluții pe bază de energii regenerabile.

Centralele propuse se vor încadra în normele legislative în vigoare privind emisiile de gaze arse. De asemenea se vor respecta normele și valorile limită de emisie noxe impuse prin:

- Legea nr. 188/2018 privind limitarea emisiilor în aer ale anumitor poluanți proveniți de la instalații medii de ardere

Parametrii tehnici și funcționali ai centralelor termice propuse ulterior, la faza de Autorizație de Construire se vor încadra normelor în vigoare la acel moment și vor fi detaliate la momentul solicitării avizelor pentru Autorizație de Construire.

Conform Ordinului MS 119/2014 + completările ulterioare, se vor respecta următoarele norme referitoare la instalații de iluminat, încălzire și ventilație:

- Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, propuse în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

La momentul realizării rețelelor locale de alimentare cu apă și canalizare, toate parcelele aferente PUZ vor fi racordate la rețelele locale.

Toate costurile asigurării utilităților pe amplasamentul aferent PUZ vor fi suportate de către beneficiar.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Toate costurile asigurării utilităților pe amplasamentul aferent PUZ vor fi suportate de către beneficiar.

Capitolul 6 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**Art. 21 Parcelarea**

Prin prezentul PUZ, pentru zona de locuire s-au constituit un număr de 37 parcele distribuite astfel:

- L - locuințe cu regim mic de înălțime – LOT 01-LOT 02; LOT 04-LOT18; LOT20-LOT22; LOT29-LOT31; LOT 33-LOT46

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- **Pentru zona de locuire (L) - regimul maxim de înălțime admis este max. P+1E+M, respectiv H maxim cornișă=8m și H maxim coamă=12m**

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Conform planșei nr. A03 Reglementări urbanistice-zonificare.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de locuințe cu max. 2 apartamente și funcțiuni complementare este de P.O.T. max. = 35% , CUT maxim 1,05.

Capitolul 7 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

Se vor asigura un nr. minim de parcaje conform anexa 5 aferentă RGU și conform PUG, **pentru construcții de locuințe**, în funcție de indicele de motorizare a localității, după cum urmează:

- Locuire – 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu

Locurile de parcare se vor amenaja pe lotul propriu. În conformitate cu OMS 119/2014 cu completările ulterioare, acestea se vor amplasa la o distanță de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate locurilor de parcare; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile de tonaj mare etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Prin documentația tehnică aferentă autorizației de construire se va detalia amenajarea parcelei, incluzând și amplasarea locurilor de parcare.

Art. 26 Spații verzi

Conform - "Hotărârea Consiliul Județean Timiș (HCJT 115/2008) privind Reglementările și Indicatorii Urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană în județul Timiș, art I+II, reglementări comune pentru zonele comunale/rurale – rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice și zone urbane" -----**se vor avea în vedere asigurarea spațiilor verzi, de minimum 26mp/locuitor, dar nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu.**

Conform - art. 6.8, anexa 6, HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar **nu mai puțin de 2mp/locuitor.**

Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 5% din suprafața totală aferentă zonei de locuire.

Art. 27 Împrejmuiri

Amplasamentul poate fi împrejmuit spre strada de acces cu garduri transparente cu h maxim 2m, iar spre limitele laterale și posterioare se pot realiza împrejurimi opace, cu înălțimea maximă de 2m.

02 – Subunitatea funcțională IS – ZONĂ DOTĂRI/ SERVICII ȘI INSTITUȚII PUBLICE**Capitolul 1 – Generalități****Art. 1. Zone și subzone funcționale**

- IS – subunitate funcțională – zonă dotări/ servicii și instituții publice

Art. 2 Funcțiunea dominantă a subzonei

- Instituții publice și servicii

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje
- Rețele termice edilitare și construcții aferente

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**Art. 4. Utilizări permise**

- Construcții aferente dotări și servicii publice, cu regim de înălțime P+1E+M
- Sedii ale unor companii, firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță
- Servicii colective, sociale, sedii organizații politice, profesionale
- unități comerț cu amănuntul (magazine), baruri, restaurante, și întreprinderi meșteșugărești ce deservește aprovizionarea zonei
- clădiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit
- sport și recreere în spații acoperite

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile, echipamentelor publice și de biserici
- pensiuni cu acceptul vecinilor dreapta, stângă, spate
- alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu;
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunii (conform normelor);
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc;
- clădiri administrative, sedii societăți comerciale, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă
- stații comercializare produse petroliere, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă
- dotări sportive și de agrement în măsura în care nu stânjenesc locuirea

În cazul amenajării unor spații de joacă pentru copii complementare funcțiunilor permise sau celor permise cu condiții, acestea vor fi amenajate și echipate cu mobilier specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor, conform OMS 119/2014 cu completările ulterioare (cap. I, art.4)

Art. 6 Utilizări interzise

- sunt interzise activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incommode din cauza traficului auto generat

- se interzic activitățile de depozitare, comerț en-gros, stații întreținere auto, ferme agrozootehnice și abatoare animale
- Unități ce prezintă riscuri tehnologice
- Depozite de deșeuri

Se vor respecta următoarele:

- procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru zona de servicii / funcțiuni complementare este de 40%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis, pentru clădiri cu maxim 3 niveluri este de 1,2 – clădiri cu max. 3 niveluri;
- suprafața verde va fi de minim 10%
- regimul de înălțime maxim admis P+1E+M;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Conform RGU nu există recomandă speciale pentru funcțiunile industriale.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 18 al RGU:

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, șanț scurgere ape pluviale sau rigole, zone verzi de aliniament și trotuare.

Prin PUZ-ul propus se preiau profilele stradale propuse prin PUZ-urile din zonă și PUG Ghiroda aprobat și PUG Ghiroda în curs de execuție.

Se va asigura continuitatea străzilor principale, precum și a profilelor stradale din documentația PUG Ghiroda aprobat și PUG Ghiroda în curs de execuție.

Parcela aferentă PUZ este delimitată pe limita sud-estică de un drum de exploatare, care se propune a fi reglementat cu un profil stradal de 16m, prin PUG în execuție.

Amplasamentul va fi traversat de la N-S și de la V-E de drumuri cu profil stradal de 12m, care vor asigura accesul către fiecare parcelă, plus două drumuri de record la PUZ-uri vecine și rețeaua propusă prin PUG, profil de 12m.

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 SNCFR

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Conform date tehnice referitoare la servituți aeronautice aferente aeroport Traian Vuia, terenul se află în zona de control CTR și în zona II de protecție a Aeroportului Traian Vuia – Timișoara, care interesează obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 30,0m față de cota aerodromului (106,5m); Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din zona II cu înălțimi mai mari sau egale decât cele menționate (cota 127,50m în coordonate topografice locale).

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- nu este cazul

Art. 14 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa la **5m față de aliniamentul stradal**.

Pe zonele libere rămase între aliniamentul stradal și construcții se vor putea realiza parcări sau alte amenajări exterioare.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. A03 - Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z. Limita zonei de implantare a construcțiilor (limita edificabilă).

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament prin aliniament stradal se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art. 24 al RGU, autorizarea este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei nr. A03 - Reglementări urbanistice-zonificare aferentă P.U.Z, și cu respectarea indicilor urbanistici diferențiați pe zone funcționale

- procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru zona de servicii / funcțiuni complementare este de 40%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis, pentru clădiri cu maxim 3 niveluri este de 1,2 – clădiri cu max. 3 niveluri;
- suprafața verde va fi de minim 10%
- regimul de înălțime maxim admis P+1E+M

În raport cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- cuplate – lipite la calcane pe una din limitele laterale ale parcelei
- în regim izolat – cu retrageri față de vecinătăți

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecție împotriva incendiilor:

- se vor respecta normele de însorire și iluminat natural
- se admite ca distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă să fie jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 2m

- în situația în care construcțiile noi propuse depășesc 2 niveluri se va respecta față de limitele laterale distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite.

Anexele se pot amplasa și pe limita de proprietate lateral sau posterioară doar dacă înălțimea construcției pe limită nu depășește 3m. În această situație nu este necesar acordul vecinului afectat, decât în condițiile stabilite de lege (alipire de o construcție existent...etc).

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

față de limitele laterale	distanța dintre fațada clădirii și limita de proprietate învecinată va fi minim $\frac{1}{2}$ din H cornișă propusă
față de limitele posterioare	10m (6m spre zonele de parcuri)

Capitolul 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli:

-pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate normelor pentru trafic greu.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Toate drumurile vor beneficia de zone verzi de protecție între carosabil și pietonal, variabile în funcție de profilul stradal și vor avea trotuar pe ambele părți ale drumului.

Accesele se pot identifica în planșa nr. A03- Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

Art. 17 Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU și cap II.7 al RGU, accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel potrivit importanței acestora.

Accesul pietonal la parcela aferentă PUZ se va realiza prin propunerea unor trotuare și piste de biciclete de-a lungul drumurilor principale de access. Propunerea respect PUZ Director Ghiroda, în ceea ce privește prospectele stradale și modernizarea acestora.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

Capitolul 5 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețele edilitare care se vor edifice în zonă studiată se vor face subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejmuiri.

SITUAȚIA EXISTENTĂ A REȚELELOR.

Localitatea Giarmata Vii prezintă sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, urmând ca prin PUZ propus să se studieze posibilitatea de, respectiv soluția tehnică pentru branșare.

Conform avize și acorduri obținute pentru parcelele în studiu în baza CU nr. 699/ 03.08.2021, CU nr. 326/12.08.2016 și CU nr. 657/23.10.2019 eliberate de Primăria Comunei Ghiroda, pentru proiectul “Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, în zonă se află următoarele utilități:

- rețea de apă și rețea de canalizare (se anexează extras din avizul de amplasament Aquatim nr. 63047 din 03.11.2021)
- energie electrică – LEA 0,4 KV, adiacentă teren și LEA 20kV care traversează terenul conform aviz E-distribuție Banat nr. 193100577/ 2017, extras din care se anexează prezentei documentații)
- rețea fibră optică
- gaz – traseul conductei traversează parcela conform aviz Transgaz din 2017, extras din care se anexează prezentei documentații; traseul este propus spre relocare prin PUG în lucru

SITUAȚIA PROPUȘĂ.

Alimentare cu apă

Conform existenței unei rețele centralizate de alimentare cu apă, se propune racordarea la aceasta. Ulterior racordării și realizării rețelei în cadrul terenului reglementat prin PUZ, sarcina procedurii de racordare individuală a fiecărui teren va reveni proprietarilor respectiv.

Nu se admit soluții locale de tip foraj sau alte sisteme similare.

Canalizare menajeră

Conform existenței unei rețele centralizate de canalizare menajeră, se propune racordarea la aceasta. Ulterior racordării și realizării rețelei în cadrul terenului reglementat prin PUZ, sarcina procedurii de racordare individuală a fiecărui teren va reveni proprietarilor respectiv.

Nu se admit soluții locale de tip bazin septic vidanjabil sau alte sisteme similare.

Canalizare ape pluviale

Se propun a fi preluate de rețeaua centralizată de canalizare ape pluviale, aferentă rețelei stradale existente. Se recomandă utilizarea unui separator de hidrocarburi înaintea descărcării în rețeaua publică.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere și dirijate în sol (sau conform specificații avizatori).

Soluțiile finale de racordare la utilități vor fi stabilite în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități.

Precizăm că soluția propusă prin PUZ pentru rețelele edilitare este extinderea rețelelor locale existente și branșarea la aceasta.

Energie electrică

Se propune racordarea la rețeaua existentă de electricitate din zonă.

Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul local de energie electrică.

Rețele telecomunicații

Se propune racordarea la rețele existente de fibră și telefonie.

Soluția finală va fi stabilită de către distribuitorul local de fibră și telefonie.

Alimentare cu căldură (încălzirea construcțiilor).

Din cauza inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, locală se propune ca alimentarea să se realizeze prin **centrale proprii - cu gaz după realizarea rețelei locale, soluții locale până la realizarea extinderii rețelei.**

La faza de PUZ a proiectului se va reglementa utilizarea unor centrale termice cu emisii de poluanți scăzute și care să se încadreze normelor în vigoare privind emisiile de noxe în atmosferă sau soluții pe bază de energii regenerabile.

Centralele propuse se vor încadra în normele legislative în vigoare privind emisiile de gaze arse.

De asemenea se vor respecta normele și valorile limită de emisie noxe impuse prin:

- Legea nr. 188/2018 privind limitarea emisiilor în aer ale anumitor poluanți proveniți de la instalații medii de ardere

Parametrii tehnici și funcționali ai centralelor termice propuse ulterior, la faza de Autorizație de Construire se vor încadra normelor în vigoare la acel moment și vor fi detaliate la momentul solicitării avizelor pentru Autorizație de Construire.

Conform Ordinului MS 119/2014 + completările ulterioare, se vor respecta următoarele norme referitoare la instalații de iluminat, încălzire și ventilație:

- Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, propuse în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate.
- În sălile unităților de cultură (teatre, cinematografe, cămine culturale, săli de spectacol și altele asemenea) – funcțiuni permise în cadrul subunității funcționale IS - nu se va permite accesul unui număr de persoane mai mare decât capacitatea proiectată. În funcție de cubaj și de

ventilație se va asigura un volum minim de aer de 30 mc/om/h.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

La momentul realizării rețelelor locale de alimentare cu apă și canalizare, toate parcelele aferente PUZ vor fi racordate la rețelele locale.

Toate costurile asigurării utilităților pe amplasamentul aferent PUZ vor fi suportate de către beneficiar.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Toate costurile asigurării utilităților pe amplasamentul aferent PUZ vor fi suportate de către beneficiar..

Capitolul 6 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**Art. 21 Parcelarea**

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Pentru zona dotări/ servicii și instituții publice (IS) - regimul maxim de înălțime admis este P+1E+M |
|--|

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Conform planșei nr. A03 Reglementări urbanistice-zonificare.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de P.O.T. max. = 40%, CUT maxim 1,2 pentru zona dortări/ servicii și instituții publice

Capitolul 7 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Art. 25 Parcaje**

Se vor asigura un nr. minim de parcaje conform anexa 5 aferentă RGU, respectiv prevederea de parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la 100mp

Se va respecta cumulativ și dimensionarea conform prevederilor Normativului P132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile dar minim conform prevederi anexa 5 la RGU.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru zonele de servicii aflate în zonă predominant rezidențială, în conformitate cu OMS 119/2014 cu completările ulterioare, locurile de parcare se vor amplasa la o distanță de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate cu funcțiune rezidențială; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile de tonaj mare etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Prin documentația tehnică aferentă autorizației de construire se va detalia amenajarea parcelei, incluzând și amplasarea locurilor de parcare.

Art. 26 Spații verzi

Pentru zona de instituții și servicii - Is, se va respecta un procent minim de spațiu verde de 10% din suprafața totală a zonei de servicii.

Art. 27 Împrejmuiri

Amplasamentul poate fi împrejmuit spre strada de acces cu garduri transparente cu h maxim 2m, iar spre limitele laterale și posterioare se pot realiza împrejurimi opace, cu înălțimea maximă de 2m.

03 – Subunitatea funcțională - Sp – SPAȚII VERZI, SUPRAFETE PLANTATE**Capitolul 1 – Generalități****Art. 1. Zone și subzone funcționale**

- **Spații verzi, suprafețe plantate**

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Spații verzi, suprafețe plantate

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Spații verzi amenajate
- Amenajări pentru agrement și sport
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje
- Rețele termice edilitare și construcții aferente

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**Art. 4. Utilizări premise în subunitatea funcțională - SPAȚII VERZI, PLANTATE**

- parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere
- plantații de protecție
- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, mobilier urban, obiecte decorative, pontoane de acces la apă, locuri de joacă pentru copii)
- construcții pentru agrement și sport, expoziții și activități culturale, dacă împreună cu restul amenajărilor nu depășesc 10% din suprafață subzonei funcționale Sp
- construcții cu caracter temporar pavilionar
- rețele tehnico-edilitare
- parcaje
- conform legii 24/2007 art. 18. pct.6 și 7, „*prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde*”

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- suporturile de reclame sunt permise cu condiția de a nu aduce prejudicii peisajului urban și natural
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

Art. 6 Utilizări interzise

- orice alte obiective în afara celor menționate anterior

Reguli privind amenajarea spațiilor verzi

- Pentru zona de dezvoltare predominant rezidențială, pentru spațiul verde reglementat se va considera un minim de 26mp/locuitor, dar nu mai puțin de 5% din suprafața parcelei aferentă PUZ.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie mediu pentru fiecare 150mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajgere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate
- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi verzi propuse prin PUZ.

- Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m față de limitele de proprietate

Permisiuni pentru zona de parcuri, spații verzi, spații plantate

- plantații, obiecte de mobilier urban
- amenajări și construcții pt. sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții și activități culturale
- construcții ușoare având caracter provizoriu
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- alei pietonale

Toate acestea sunt permise cu condiția/obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verde – identificată prin indicativul Sp și să respecte limitele edificabile.

În cazul amenajării unor spații de joacă pentru copii, acestea vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor, conform OMS 119/2014 cu completările ulterioare (cap. I, art.4)

Permisiuni pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile

- plantații, obiecte de mobilier urban (stalpi iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci..etc)
- Alei pietonale înierbate
- Plantatiile rutiere trebuie sa tina cont obligatoriu de asigurarea vizibilitatii in trafic si drept urmare se vor proiecta odata cu drumurile.

Utilizări admise pentru spațiile verzi din interiorul parcelelor individuale: - plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș/pavaje permeabil pentru circulații pietonale (parcări private descoperite) cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin strazi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR_urilor pe zone funcționale se face în cadrul PUG; în cadrul prezentului PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Întocmit,
Arh. Lidia PĂCURAR
Arh. Marius MICLĂUȘ

Șef proiect,
Arh. Lidia PĂCURAR

Verificat,
Arh. Marius MICLĂUȘ