04

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL AL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE GHIRODA, JUD. TIMIȘ

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic General (PUG), el întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG.

Prescripțiile cuprinse în RLU aferent PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreaga Unitate Administrativ-Teritorială (UAT) Ghiroda.

La baza elaborării RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate administrației publice locale.

*Documentația de față a fost elaborată în baza planului parcelar și a suportului ANCPI din luna decembrie 2022, fără o ridicare topografică.

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

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic General al Unității Administrativ-Teritoriale GHIRODA, jud. Timiș 1
I. DISPOZIȚII GENERALE 3
1. Rolul RLU 3
2. Baza legală a elaborării 3
3. Domeniul de aplicare 5
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 5
4. Reguli cu privire la păstrarea mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 13
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 18
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară 18
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții 20
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 21
11. Reguli finale 22
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 27
12. Zone și subzone funcționale 27
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 28
MUTR A - Ghiroda 28
MUTR B – Ghiroda Servicii 28
MUTR C – Giarmata Vii Pădurea Verde 28
MUTR D – Giarmata Vii 28
MUTR E – Giarmata Vii Industrial 28
MUTR F – AITV 28
MUTR G – Ghiroda 28
MUTR H – Ghiroda Est 28
MUTR I – Ghiroda Bistra 29
MUTR J – Ghiroda Sud 29

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

(1) Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții şi amenajări precum şi a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere de pe teritoriul administrativ al UAT Ghiroda.
(2) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul acesteia.
(3) Regulamentul Local de Urbanism pentru UAT Ghiroda, aferent Planului Urbanistic General Ghiroda, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare și ocupare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor aferente acestora și plantațiilor.
(4) Autorităţile administraţiei publice locale au dreptul şi datoria de a asigura prin activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului condiţiile de dezvoltare durabilă şi respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, Legea 350/2001).
(5) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
(6) Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administraţiei publice locale şi a fost aprobat, în baza avizelor obţinute în prealabil în conformitate cu legislaţia în vigoare, de către Consiliul Local al UAT Ghiroda, prin Hotărârea nr. xxxx din xx/xx/xxxx.

2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism se află:
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Hotărârea de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT 13/N/1999 pentru aprobarea *Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadrul al Planului Urbanistic General*, indicativ GP 038/99;
- Ordinul MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea *Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism*, indicativ GM-007-2000.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism cumulează prevederi ale legislaţiei de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului şi a avizării şi autorizării construcţiilor şi amenajărilor, precum şi din domeniile conexe acestora.
(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia şi detaliază prevederi ale Planului de Amenajare a Teritoriului Judeţean (PATJ) Timiș .
(4) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – toate secțiunile.
(5) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia şi detaliază prevederi ale Strategiei de Dezvoltare Locală a UAT Ghiroda pe perioada 2016-2023.
(6) Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislaţie în vigoare la data autorizării construcţiilor şi amenajărilor.

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

(7) Orice modificare legislativă ce intră în contradicţie cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricţii prevăzute în legislaţie preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecinţă şi acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

(8) *Strategia Rețelelor Ecologice* este întocmită în baza legislației, a documentațiilor, rapoartelor strategice și planurilor de acțiune europene, naționale și județene, conform:

- Organizației Mondiale a Sănătății;
- Ghidului European *Green Deal. Political Guidelines for the European Commission 2019-2024*;
- HG 905/2016;
- Legii nr.24/2007;
- Ordinului nr. 227/2006;
- Legii Apelor nr.107/2006;
- Legii nr. 289/2002;
- Anexei la HCJ Timiș nr. 87/2004;
- Anexei la HCJ Timiș nr. 115/2008;
- Raportului Strategic – *Plan de acțiune pentru energia durabilă. Comuna Ghiroda – Comuna verde 2013-2020*.

(9) *Strategia Rețelelor de Mobilitate* este întocmită în baza legislației, a documentațiilor, rapoartelor strategice și planurilor de acțiune europene, naționale și județene, conform:

- TEN-T Regulation (EU) No. 1315/2013 of the European Parliament and of the Council of 11 December 2013;
- TEN-T support to European Railway Traffic Management System (ERTMS) - April 2018;
- Reglementării Comisiei Europene EC Nr. 158/2007, actualizată în 09.01.2019;
- Regulamentului UE Nr. 1315/2013 privind orientările Uniunii pentru dezvoltarea rețelei transeuropene de transport;
- Ghidului European *Green Deal. Political Guidelines for the European Commission 2019-2024*;
- Directivei 2002/49/CE a Parlamentului European și a consiliului din 25 iunie 2002;
- COM. 823/ 1.12.2011 priving politica aeroportuară în Uniunea Europeană;
- Ordinului nr. 49/27.01.1998;
- AND 593/2012 – normativul pentru sisteme de protecție pentru siguranța circulației pe drumuri, poduri și autostrăzi;
- Legii nr. 289/2002;
- Ordonanței de urgență nr. 65/12.07.2018 pentru modificarea Legii nr. 289/2002.

(10) *Strategia Rețelelor Social-Culturale* este întocmită în baza legislației, a documentațiilor, rapoartelor strategice și planurilor de acțiune europene, naționale și județene, conform:

- Ghidului *Infrastructure Analytical Grid For Sport And Multifunctional Recreational Infrastructures in the European Union;*
- Ghidului European *Green Deal. Political Guidelines for the European Commission 2019-2024*;
- Ghidului *Culture, Sport and multifunctional infrastructure Strategy in the European Union;*
- Indicativului NP010-97 privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee;
- Hotărârii nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinului nr. 1993/13.12.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea sălilor de sport (unitatea funcţională de bază) din punct de vedere al cerinţelor Legii 10/1995", indicativ NP06502.

(11) *Strategia Rețelelor Edilitare* este întocmită în baza legislației, a documentațiilor și ale normativelor, conform:

- SR 1343/1-06
- Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Hotărârii nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, (RGU - Secțiunea III: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară).

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

3. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan, pe întreg teritoriul administrativ al UAT Ghiroda.
(2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative al UAT Ghiroda, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuit la stabilirea condițiile și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
(3) Se exceptează de la prevederile alin.1 construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.
(4) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.31[1IV], L350/2001).
(5) Prezentul regulament se aplică şi posibilelor extinderi ale teritoriului intravilan, aprobate prin planuri urbanistice zonale, conform legii, în ceea ce priveşte restricţiile şi obiectivele de utilitate publică.
(6) Intravilanul propus, figurat pe planșa cu reglementări urbanistice a Planului Urbanistic General al UAT Ghiroda, după aprobarea lui va fi marcat în teren, prin borne, potrivit Legii Cadastrului și a Publicității Imobiliare nr. 7 din 1996 și constituie limita teritorială în cadrul căreia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1 Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.
(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire (AC), gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.
(3) Titularii obiectivelor de investiţii sau de producţii amplasate pe terenuri agricole din extravilan sunt obligaţi să ia măsuri prealabile executării construcţiei obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafeţele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze şi să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (conform Legii nr. 18/1991).
(4) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan va respecta şi prevederile capitolului *V. Prevederi specifice privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan*. din prezentul regulament.

Art.2 Terenurile agricole din intravilan

(5) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.
(6) Autorizarea prevăzută la alin.1 se va face pentru realizarea următoarelor obiective:
    a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice, impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;
    b) completarea MUTR prin densificare;
    c) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;
    d) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
(7) Titularii obiectivelor de investiţii sau de producţii amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligaţi să ia măsuri prealabile executării construcţiei obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafeţele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze şi să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (conform Legii nr.18/1991).

(8) Pentru terenurile agricole trecute în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol (alin.5, art.31[1IV], L350/2001).
(9) Prevederile referitoare la pajiştile din extravilan, cuprinse în cap.V din prezentul regulament se aplică şi celor situate în intravilan.
(10) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan va respecta şi prevederile capitolului IV din prezentul regulament.

Art.3 Suprafețe împădurite

(11) Autorizarea executării construcţiilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.
(12) Este interzisă exploatarea suprafețelor împădurite, fiind permisă doar întreținerea acestora.

Art.4 Resursele subsolului

(13) Autorizarea exploatării resurselor subsolului și a construcțiilor necesare acesteia se va face conform legislației în vigoare (conform Legii nr. 85/2003, 238/2004).

Art.5 Resurse de apă, platforme meteorologice și stații hidrometrice

(14) Autorizarea exploatării resurselor de apă și a construcțiilor necesare acesteia (platforme meteorologice, stații biometrice etc.) se va face conform legislației în vigoare (conform Legii nr.107/1996).

Art.6 Zone naturale protejate. Zone cu valoare peisagistică

(15) Pe baza *Strategiei Infrastructurii Ecologice* (anexate prezentei documentații) propuse pentru UAT Ghiroda, precum și a Memoriului de *Peisaj* anexat prezentei documentații, prin Planul Urbanistic General se propun ca arii naturale protejate suprafețele prezentate în prezentul regulament și delimitate pe planșele *2008-2009 Infrastructura Ecologică*:
- Zonă de importanță peisagistică cu regim special de protecție de importanță locală “Bălțile cu nuferi – Pădurea Bistra” (zone SVE)
- Perdele verzi (zone SVV)

(16) Zona de importanță peisagistică cu regim special de protecție de importanță locală ‘Bălțile cu nuferi- Pădurea Bistra’ poate fi inclusă și gestionată în contextul unui viitor Plan de management al ariei naturale protejate – Pădurea Bistra, sub toate rigorile științifice și legale.
(17) Ca măsuri suplimentare de protejare a patrimoniului natural și a peisajului din cuprinsul UAT Ghiroda, se recomandă de asemenea cercetarea amănunțită, sub aspect științific, a posibilității declarării acestuia ca arie de protecție specială avifaunistică (SPA) și/sau sit de importanță comunitară (SCI) ce aparțin rețelei ecologice Natura 2000, ceea ce îi va conferi pe mai departe o protecție suplimentară.
(18) Este de dorit ca accesul către aceste bălți să se facă prin intermediul traseelor velo și pietonale, conform planșelor *2006-2007 Infrastructura de Mobilitate* propuse anexate prezentului regulament, pe direcția Timișoara – Ghiroda – Remetea Mare și mai departe, în amonte, și specific, în jurul acestor bălți, pietonal.
(19) Zona de protecție ar trebui să presupună crearea unui coridor ecologic în relație directă cu râul Bega și Pădurea Bistra, prin înființarea unei perdele forestiere, pe direcția N – S, urmând traseul canalului de desecare din proximitate, care să permită o circulație naturală, necondiționată a animalelor/ păsărilor, în condiții de siguranță, nestingherite, între cele două elemente majore de peisaj, reprezentate de râul Bega și Pădurea Bistra (arie naturală protejată).
(20) În UAT Ghiroda nu există la momentul elaborării prezentului regulament zone naturale protejate. Excepție face zona de protecție a pădurii Bistra, care depinde de planul de management existent al acesteia.
(21) Pentru terenurile propuse prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție, se instituie interdicție și conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu OUG 57/2007.
(22) Pe baza studiilor de fundamentare ale Planului Urbanistic General și a *Strategiei Infrastructurii Ecologice* (anexată prezentei documentații), conform Legii 107/1996 și a OUG 57/2007 (Art. 14), se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile canalului Bega, de asigurare a accesului la albia minoră, de coridor

ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zonă SVE.

(23) Se interzice acoperirea cursului canalului Bega pentru alte utilizări decât pentru poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia.

Art.7 Zone construite protejate

(24) Cele două zone centrale ale localităților Giarmata Vii și Ghiroda sunt propuse ca zone construite protejate prin prezentul Plan Urbanistic General.

(25) Reglementările, protecțiile și caracterul zonelor centrale sunt descrise în fișele din cap. IV ale prezentului regulament.

Art.8 Reguli generale de protecție a mediului

(26) Protecţia solului, a subsolului şi a ecosistemelor terestre și acvatice, prin măsuri adecvate de gospodărire, conservare, organizare şi amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru toţi deţinătorii, cu orice titlu juridic (conform art.65, OUG 195/2005).

(27) Deţinătorii de terenuri, cu orice titlu, precum şi orice persoană fizică sau juridică care desfăşoară o activitate pe un teren, fără a avea un titlu juridic, au următoarele obligaţii (conform art.68, OUG 195/2005):

a) să prevină, pe baza reglementărilor în domeniu, deteriorarea calităţii mediului geologic;
b) să asigure luarea măsurilor de salubrizare a terenurilor neocupate productiv sau funcţional, în special a celor situate de-a lungul căilor de comunicaţii rutiere, feroviare şi de navigaţie;

(28) Deţinătorii cu orice titlu juridic ai fondului forestier, ai vegetaţiei forestiere din afara fondului forestier şi ai pajiştilor, precum şi orice persoană fizică sau juridică care desfăşoară o activitate pe un astfel de teren, fără a avea un titlu juridic, au următoarele obligaţii (conform art.69, OUG 195/2005):

c) să menţină suprafaţa împădurită a fondului forestier, a vegetaţiei forestiere din afara fondului forestier, inclusiv a jnepenişurilor, tufişurilor şi pajiştilor existente, fiind interzisă reducerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege;
d) să respecte regimul silvic stabilit pentru conservarea vegetaţiei lemnoase de pe păşunile împădurite care îndeplinesc funcţii de protecţie a solului şi a resurselor de apă;
e) să asigure exploatarea raţională, organizarea şi amenajarea pajiştilor, în funcţie de capacitatea de refacere a acestora;
f) să exploateze resursele pădurii, fondul cinegetic şi piscicol, potrivit prevederilor legale în domeniu;
g) să exploateze pajiştile, în limitele bonităţii, cu numărul şi speciile de animale şi în perioada stabilită, în baza studiilor de specialitate şi a prevederilor legale specifice;
h) să protejeze patrimoniul forestier, cinegetic, piscicol şi al pajiştilor din cadrul ariilor naturale protejate, în termenii stabiliţi prin planurile de management şi regulamentele specifice;

(29) Pentru asigurarea unui mediu de viaţă sănătos, autorităţile administraţiei publice locale Ghiroda, precum şi, după caz, persoanele fizice şi juridice au următoarele obligaţii (conform art.70, OUG 195/2005):

i) să îmbunătăţească microclimatul localităţilor, prin amenajarea şi întreţinerea izvoarelor şi a luciilor de apă din interiorul şi din zonele limitrofe acestora, să înfrumuseţeze şi să protejeze peisajul, să menţină curăţenia stradală;
j) să prevadă, la elaborarea planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, măsuri de menţinere şi ameliorare a fondului peisagistic natural şi antropic al fiecărei zone şi localităţi, condiţii de refacere peisagistică şi ecologică a zonelor deteriorate, măsuri de protecţie sanitară a captărilor de apă potabilă şi lucrări de apărare împotriva inundaţiilor;
k) să respecte prevederile din planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului privind amplasarea obiectivelor industriale, a căilor şi mijloacelor de transport, a reţelelor de canalizare, a staţiilor de epurare, a depozitelor de deşeuri menajere, stradale şi industriale şi a altor obiective şi activităţi, fără a prejudicia ambientul, spaţiile de odihnă, tratament şi recreere, starea de sănătate şi de confort a populaţiei;
l) să informeze publicul asupra riscurilor generate de funcţionarea sau existenţa obiectivelor cu risc pentru sănătatea populaţiei şi mediu;
m) să respecte regimul de protecţie specială a zonelor de interes turistic şi de agrement, a monumentelor istorice, a ariilor protejate şi a monumentelor naturii. Sunt interzise amplasarea de obiective şi desfăşurarea unor activităţi cu efecte dăunătoare în perimetrul şi în zonele de protecţie a acestora;

n) să adopte elemente arhitecturale adecvate, să optimizeze densitatea de locuire, concomitent cu menţinerea, întreţinerea şi dezvoltarea spaţiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori şi a perdelelor de protecţie stradală, a amenajamentelor peisagistice cu funcţie ecologică, estetică şi recreativă, în conformitate cu planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului;
o) să reglementeze, inclusiv prin interzicerea temporară sau permanentă, accesul anumitor tipuri de autovehicule sau desfăşurarea unor activităţi generatoare de disconfort pentru populaţie în anumite zone ale localităţilor, cu predominanţă în zonele destinate locuinţelor, în zonele destinate tratamentului, odihnei, recreerii şi agrementului;
p) să nu degradeze mediul natural sau amenajat, prin depozitări necontrolate de deşeuri de orice fel;
q) să adopte măsuri obligatorii, pentru persoanele fizice şi juridice, cu privire la întreţinerea şi înfrumuseţarea, după caz, a clădirilor, curţilor şi împrejurimilor acestora, a spaţiilor verzi din curţi şi dintre clădiri, a arborilor şi arbuştilor decorativi;
r) să iniţieze, pe plan local, proiecte de amenajare, de întreţinere şi dezvoltare a canalizării.

(30) Pentru protejarea şi conservarea păsărilor sălbatice, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise activităţile din afara ariilor naturale protejate care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor (conform alin.71, art.22, OUG 57/2007).

Art. 9 Reguli generale de autorizare privind protecţia mediului

(31) Solicitarea şi obţinerea avizului de mediu pentru planuri şi programe sunt obligatorii pentru adoptarea planurilor şi programelor care pot avea efecte semnificative asupra mediului (conform alin.1, art.9, OUG 195/2005).

(32) Aprobarea planurilor şi programelor, la orice nivel ierarhic, este condiţionată de existenţa avizului de mediu pentru respectivul plan sau program (alin.4, art.9, OUG 195/2005).

(33) Componentele nereciclabile din refacerile drumurilor, din demolări şi construcţii se colectează şi se folosesc într-un sistem de reciclare; orice deşeu din demolări este considerat contaminat şi se colectează separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate. Antreprenorul are obligaţia să monteze recipiente de colectare adecvate (lit.e, alin.2. art.39, anexa la OMS 119/2014).

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

Art.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii construcţiilor şi amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, cu excepția zonelor în care au fost implementate măsuri de punere în siguranță.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: inundaţii, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, eroziuni şi altele asemenea delimitate prin studii de specialitate şi aprobate prin hotărâre a Consiliului Judeţean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

(3) Lucrările de consolidare la clădiri încadrate prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă în clasa I de risc seismic şi care *prezintă pericol public* se autorizează în *regim de urgenţă*, în condiţiile alin.16, art.7, a L50/1991 (alin.10, art.7, L50/1991).

(4) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor situate în zone cu riscuri naturale, delimitate conform legii, va respecta şi prevederile capitolului IV din prezentul regulament.

Art.2 Expunerea la riscuri tehnologice

(5) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

(7) Fac excepţie de la prevederile alin.1 construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
(8) Consiliul local Ghiroda asigură includerea, în planurile de organizare, de dezvoltare urbanistică şi de amenajare a teritoriului, a căilor de acces pentru intervenţii, a lucrărilor pentru realizarea sistemelor de anunţare, alarmare, precum şi de alimentare cu apă în caz de incendiu (alin.h, art.13, Legea nr.307/2006).
(9) Categoriile de construcţii care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 571/2016.
(10) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
(11) Lista construcţiilor generatoare de riscuri tehnologice este stabilită prin Ordinul Ministerului Industriei şi Comerţului nr. 1587 din 1997.
(12) O atenţie sporită se vor acorda obiectivelor care nu sunt incluse încă în lista menţionată la alin.7, care intră în categoria antenelor de telecomunicaţii, mai ales din punct de vedere al apropierii acestora de zonele locuite. Se recomandă ca amplasarea acestora să fie autorizată în urma unor studii de impact, iar distanţa între acestea şi zonele locuite permanent să fie mai mare de 500 m.
(13) Cu respectarea legislaţiei privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în cazul *construcţiilor care prezintă pericol public*, autorizaţia de construire pentru executarea lucrărilor de intervenţie în primă urgenţă, care constau, în principal, în sprijiniri ale elementelor structurale/nestructurale avariate, demolări parţiale şi consolidări la structura de rezistenţă, obligatorii în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamităţi ori alte evenimente cu caracter excepţional, se emite imediat de către autoritatea administraţiei publice locale, pentru obiectivele de competenţa sa, potrivit legii, urmând ca documentaţiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de proiectare - expertiză tehnică, studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare, documentaţie tehnică D.T., proiect tehnic - P.T., detalii de execuţie D.E. - să fie elaborate şi aprobate pe parcursul sau la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor şi acordurilor, precum şi, după caz, a actului administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (alin.16, art.7, Legea nr.50/1991).
(14) Primăria Ghiroda poate dezafecta construcţiile, proprietate a administrației publice locale, *aflate în stare avansată de degradare şi care pun în pericol siguranţa publică,* cu excepţia construcţiilor monument istoric, pe bază de autorizaţie de desfiinţare emisă în condiţiile legii, cu obligaţia de a se întocmi documentaţii specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr.1 la Legea nr.50/1991 (alin.17, art.7).

Art.3 Expunerea la riscuri armate

(15) Autorităţile administraţiei publice, instituţiile publice, operatorii economici şi proprietarii de imobile au obligaţia să prevadă în planurile de investiţii şi să realizeze adăposturi de protecţie civilă conform alin.2, art.45, Legea nr.481/2004.
(16) Categoriile de construcţii la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecţie civilă, precum şi adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 862/2016.
(17) Lista obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare precum şi criteriile de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în anexa la HG 62/1996.

Art.4 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor

(18) În toate zonele intravilane ale UAT Ghiroda, întreaga infrastructură edilitară se va amplasa în subteran.
(19) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.
(20) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, este condiţionată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice şi echipamentelor tehnice, necesare funcţionării coerente a zonei (alin.2, art.31^{1IV}, Legea nr.350/2001).
(21) Apa potabilă distribuită organizat în UAT Ghiroda, poate fi utilizată şi în alte scopuri, numai dacă s-a asigurat satisfacerea intergală a cerinţelor populaţiei, animalelor şi ale altor activităţi care necesită apă de această calitate. Alimentarea cu apă potabilă în alte scopuri va fi limitată sau desfiinţată numai atunci când apar cerinţe noi în alimentarea cu apă a populaţiei (alin.3, art.10, Legea nr.107/1996).

(22) Autorităţile administraţiei publice locale Ghiroda au obligaţia asigurării *gospodăririi eficiente* a apei distribuite în oraş, precum şi colectarea apelor meteorice, canalizarea şi epurarea apelor uzate (alin.1, art.19, Legea nr.107/1996).
(23) Sistemul de aprovizionare cu apă a UAT Ghiroda trebuie să furnizeze apă potabilă în cantitatea necesară şi de calitate corespunzătoare normelor naţionale, astfel încât să nu afecteze starea de sănătate a consumatorilor (art.21, anexa la OMS 119/2014).
(24) Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localităţile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreţinute permanent în bună stare de funcţionare, prin curăţarea şi repararea defecţiunilor (art.32, anexa la OMS 119/2014).
(25) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitude a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
(26) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
(27) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.
(28) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanţa de către administraţia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.
(29) Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
(30) Reţelele existente de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
(31) Reţelele noi de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
(32) Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
(33) Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.
(34) În cazul complexelor de imobile de locuințe, se va studia eficiența unui sistem de încălzire/ventilație/răcire centralizat, în comparație cu unul individual, din punct de vedere al poluării și eficienței energetice.
(35) Sunt interzise centralele de încălzire, ventilație etc. de apartament/unitate de locuire la imobilele de locuințe colective.
(36) Imobilele de locuințe colective vor fi echipate cu sistem de încălzire/ventilație/climatizare centralizat, în care agentul termic se va produce în centrale termice comune pentru fiecare imobil. Contorizarea consumului de energie electrică, termică etc. se va realiza cu contoare alocate fiecărui apartament.

Art.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(37) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.
(38) Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul UAT vor fi prevăzute conform anexei nr.1 la RGU aprobat prin HG 525/1996.
(39) Amplasarea noilor construcţii de orice fel se face în intravilanul propus prin prezentul Plan

Urbanistic General al UAT Ghiroda. Fac excepţie construcţiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum şi adăposturile de animale.

(40) În vederea asigurării compatibilităţii funcţiunilor, prezentul articol va fi coroborat obligatoriu şi cu capitolele III și IV ale prezentului Regulament.

Art.6 Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului

(41) Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să respecte prevederile specifice ale capitolelor III și IV referitoare la procentul de ocupare al terenului pe zone funcţionale, precum și pe unitate teritorială de referință (UTR), din prezentul regulament.

(42) În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare în cazul clădirilor cu console) şi suprafaţa parcelei., respectiv suprafața totală a tuturor construcțiilor dintr-o UTR, raportată la suprafața totală a UTR. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului, care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită (conform anexei nr.2 la Legea nr./350/2001).

(43) Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia nedepăşirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederilor specifice ale capitolului IV referitoare la acesta pe zone funcţionale, din prezentul regulament.

(44) În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. *Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate*: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie (anexa nr.2 la Legea nr.350/2001).

(45) În vederea unei utilizări coerente şi raţionale ale teritoriului UAT Ghiroda, zonele cu coeficienţi de utilizare a terenului cu valoare mai mare de 2 se stabilesc numai prin Planul Urbanistic General şi Regulamentul Local aferent (alin.7, art.46, Legea nr.350/2001).

Art.7 Lucrări de utilitate publică

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

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

(48) Dreptul de proprietate, precum şi creanţele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire (alin.1 şi 3, art.44, Constituţie).

(49) Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă şi prealabilă despăgubire (art.1, Legea nr.33/1994).

(50) Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes naţional sau de interes local (art.5, Legea nr.33/1994).

(51) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecţiunile şi explorările geologice; extracţia şi prelucrarea substantelor minerale utile; instalaţii pentru producerea energiei electrice; căile de comunicatii, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalaţii pentru protecţia mediului; îndiguiri şi regularizari de râuri; derivaţii de debite pentru alimentări cu apa şi pentru devierea viiturilor; staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de alarmare a populaţiei, sisteme de irigaţii şi desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti; salvarea, protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii; prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri; apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională (art.6, Legea nr.33/1994).

(52) Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, Legea nr.255/2010):
   a. lucrările de construcţie, reabilitare şi modernizare de drumuri de interes naţional, judeţean şi local, precum şi toate lucrările de construcţie, reabilitare şi extindere a infrastructurii feroviare publice, precum şi a infrastructurii de transport naval;
   b. lucrările din domeniul gospodăririi apelor, respectiv construcţiile hidrotehnice şi lucrările anexe, acumulările de apă permanente şi nepermanente, cantoanele de exploatare, digurile de apărare împotriva inundaţiilor, construcţiile şi instalaţiile hidrometrice, instalaţiile de determinare automată a calităţii apei, lucrările de amenajare, regularizare sau consolidare a albiilor, canalele şi derivaţiile hidrotehnice, staţiile de pompare, precum şi alte construcţii hidrotehnice realizate pe ape, lucrări de renaturare, reabilitare zone umede şi asigurarea conectivităţii laterale;
   c. lucrările de interes naţional de dezvoltare a producerii, transportului şi distribuţiei de energie electrică şi gaze naturale, precum şi a extracţiei de gaze naturale;
   d. lucrările de realizare a Sistemului naţional al perdelelor forestiere de protecţie, precum şi lucrările de împădurire a terenurilor degradate.

(53) Utilitatea publică se declară de către Guvern pentru lucrările de interes naţional şi de către Consiliul Judeţean Timiș pentru lucrările de interes local. Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute mai sus, utilitatea publică se declară prin alin.1 şi 3, art.7, Legea nr.33/1994).

(54) Declararea utilităţii publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile şi condiţionat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii (art.8, Legea 33/1994).

(55) Cercetarea prealabilă va stabili dacă există elemente care să justifice interesul naţional sau local, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care susţin necesitatea lucrărilor şi nu pot fi realizate pe alte căi decât prin expropriere, precum şi încadrarea în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii (alin1, art.10, Legea 33/1994).

(56) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

(57) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a unuia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

(58) Terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau al UAT Ghiroda, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitaţie publică, potrivit legii, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcţiei (alin.1, art.13, Legea 50/1991).

(59) Prin excepţie de la prevederile aliniatului precedent, terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitaţie publică, cu plata taxei de redevenţă stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosinţă pe termen limitat, după caz, în următoarele situaţii:
   e. pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivităţile locale pe terenurile acestora;
   f. pentru realizarea de locuinţe de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, potrivit legii;
   g. pentru realizarea de locuinţe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
   h. pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
   i. pentru extinderea construcţiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
   j. pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, pe baza documentaţiilor de urbanism avizate potrivit legii (art.15, Legea 50/1991).

(60) Terenurile din domeniul public sunt cele afectate unei utilităţi publice (alin.4, art.4, Legea 18/1991).

(61) Aparţin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcţii de interes public, pieţe, căi de comunicaţii, reţele stradale şi parcuri publice, porturi, terenurile cu destinaţie forestieră, albiile râurilor şi fluviilor, plajele, terenurile pentru rezervaţii naturale şi parcuri naţionale, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosinţe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public (alin.1, art.5, Legea 18/1991).

(62) Terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile. Ele nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public (alin.2, art.5, Legea 18/1991).

(63) Terenurile pe care sunt amplasate reţele stradale şi parcuri publice, terenurile pentru rezervaţii naturale şi parcuri naţionale, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice, monumentele naturii nu pot fi dezafectate din domeniul public decât în cazuri de excepţie pentru lucrări de interes naţional (alin.3, art.5, Legea 18/1991).
(64) Terenurile aparţinând domeniului public al statului sau al UAT Ghiroda se pot concesiona numai în vederea realizării de construcţii sau de obiective de uz şi/sau de interes public, cu respectarea documentaţiilor de urbanism aprobate potrivit legii (alin.2, art.13, Legea 50/1991).
(65) Nomenclatura stradală se aprobă prin hotărâre a consiliului local Ghiroda şi reprezintă evidenţa primară unitară, care serveşte la atribuirea denumirii străzii şi a numărului administrativ. Extinderea străzilor se face de obicei cu respectarea principiului unităţii administrative a oraşului, în sensul că extinderile liniare păstrează aceeaşi denumire de stradă, iar numerele administrative se continuă firesc de-a lungul extinderiilor liniare, urmând aceeaşi regulă existentă de numerotare. Dacă situaţia existentă unitară nu prevede altfel, noile străzi, ce nu au continuitate cu cele existente, vor primi numere administrative crescătoare de la nord spre sud şi de la vest spre est.
(66) Lucrările de amenajare a bazinelor hidrografice şi a altor lucrări hidrotehnice de interes naţional, cum ar fi: baraje şi lacuri de acumulare cu anexele acestora, consolidări de maluri, faleze, centrale hidroelectrice, derivaţii de debite între cursuri de apă, lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, sisteme de alimentări cu apă şi canalizări, inclusiv instalaţiile de epurare cu anexele acestora, regularizări de râuri, staţii şi platforme hidrometeorologice, sisteme de îmbunătăţiri funciare, corectarea torenţilor, sunt de utilitate publică, iar terenurile pe care urmează să fie amplasate pot fi expropriate, cu justă şi prealabilă despăgubire, în condiţiile legii, sau ocupate temporar, conform prevederilor legale în vigoare (alin.1, art.29, L107/1996).
(67) Anexa la Legea 213/1998 conţine lista cuprinzând unele bunuri care alcătuiesc domeniul public al statului şi al unităţilor administrativ teritoariale.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.1 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Art.2 Amplasarea față de drumurile publice

(2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
   a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
   b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
   c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastucturi ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.
(3) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.
(4) În zonele de siguranţă şi de protecţie a infrastructurilor de transport de interes public, precum şi în zonele aferente construirii căilor majore de comunicaţie, stabilite prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi/sau de urbanism, se va obţine şi autorizaţia Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, Legea 50/1991).
(5) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul UAT Ghiroda, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevăzute la alin.1, lit. c), inclusiv traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană prin foraj orizontal, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
(6) Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de

protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

(7) În sensul prezentului regulament, prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic (pensiuni), spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

(8) Pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, pentru protejarea reţelei de drumuri de interes naţional şi judeţean împotriva agresiunii exercitate de realizarea unor complexuri comerciale în zona drumului public, planurile urbanistice zonale (PUZ) şi planurile urbanistice de detaliu (PUD) care promovează acest tip de investiţii vor fi supuse spre avizare Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei, în cadrul Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism şi arhitectură (art.1, OMLPTL 6/ MAP 139/2003).

(9) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa *1026 Reglementări Urbanistice*, precum și pe planșele *2006-2007 Infrastructura de Mobilitate*, poziția noului aliniament și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(10) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin Planul Urbanistic General, înscrie în planșele *2014-2015 Reglementări Urbanistice* precum și pe planșele *2006-2007 Infrastructura de Mobilitate*, conform anexelor la prezentul regulament.

Art.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile

(11) În zona cursului potenţial navigabil, conform legii, a canalului Bega, se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii şi al Administraţiei Bazinale de Apă Timiș, următoarele lucrări:

a) construcţii şi instalaţii aferente căilor navigabile, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
b) semnale vizuale, auditive şi faruri, precum şi alte amenajări referitoare la siguranţa navigaţiei;
c) construcţii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulaţie, clădiri şi alte lucrări similare;
d) traversări şi subtraversări ale cursului potenţial navigabil al canalului Bega cu conducte de presiune (apă, gaze, ţiţei, abur etc), de linii electrice şi de telecomunicaţii, precum şi traversările cu poduri;
e) adăposturi de iarnă pentru nave, staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie;
f) instalaţii de captare a apei din albia canalului Bega şi instalaţii de evacuare a apelor reziduale convencţional curate;
g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale şi transversale şi alte lucrări similare.

(12) În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înţelege fâşia de teren situată de-a lungul canalului Bega potenţial navigabil. Zona fluvială se va stabili de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile va coincide cu incinta portuară.

Art.4 Amplasarea față de căi ferate din administrație Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A.

(13) În zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii:

a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;
b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei;
c) instalaţii fixe pentru tracţiune electrică;
d) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.

(14) Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situate în intravilanul UAT Ghiroda, se autorizează cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „CFR" S.A. şi al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.

(15) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la limita celei mai exterioare linii de cale ferată, situată de o parte şi de alta a căii ferate.

(16) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m

fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(17) Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „CFR" S.A. şi al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii, şi anume:

e) căi ferate industriale;
f) lucrări hidrotehnice;
g) traversarea liniilor de cale ferată de către drumuri prin pasaje denivelate
h) subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

(18) În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

i) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
j) efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
k) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecţie a infrastructurii căilor ferate române, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului.

(19) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanţe sau deşeuri de felul celor prevăzute la alin.5 lit. c) este permisă numai cu respectarea condiţiilor stabilite de Compania Naţională de Căi Ferate „CFR" S.A.

(20) Amenajările şi instalaţiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanţelor sau deşeurilor prevăzute la alin.6 se pot realiza pe bază de studii privind implicaţiile asupra activităţii feroviare şi de mediu executate de unităţi de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naţionale de Căi Ferate „CFR" S.A. şi cu autorizaţia Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.

(21) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naţionale de Căi Ferate „CFR" S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „CFR" S.A. şi al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.

(22) Zona de protecție este marcată pe planșele de Reglementări Urbane și pe planșele aferente Strategiei Infrastructurii de Mobilitate. Acestea sunt marcate provizoriu, până la delimitarea lor concretă de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate, de la limita celei mai exterioare linii de cale ferată.

Art.5 Amplasarea față de aeroporturi

(23) Zonele grevate de servituţi aeronautice aferente Aeroportului Internaţional Timişoara, marcate ca atare în planşele *2014-2015 Reglementări Urbanistice* și în fișele cu unitățile teritoriale de referință din capitolul VI ale prezentului Regulament necesită avizul AACR pentru documentațiile tehnice, inclusiv pentru studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare etc.(după caz) pentru amplasarea oricărui tip de construcție.

(24) Construcțiile de orice fel din zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință grevate de servituți aeronautice vor respecta reglementările stipulate în *Reglementarea Aeronautică Civilă Română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente* (RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015).

(25) Întreaga unitate administrative-teritorială (UAT) a Ghirodei intră sub incidența zonelor de referință pentru amplasamentele obiectivelor care necesită avizul de specialitate al AACR (Zona I, Zona II, Zona III).

(26) Zonele grevate de servituţi aeronautice aferente Aeroportului Internaţional Timişoara, marcate ca atare în planşele *2014-2015 Reglementări Urbanistice*, sunt:

a) Zona I: - suprafaţa trapezoidală înclinată - este necesar avizul AACR la documentaţiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuţie/instalare, etc. (după caz), pentru obiective cum sunt:

- clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri etc.) care depăşesc înălţimea de referinţă;

- construcţii/structuri (piloni, coşuri de fum, sonde etc.), care depăşesc înălţimea de referinţă; - construcţii sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereţi şi/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice etc.);
- construcţii sau amenajări care pot obtura lămpile dispozitivului luminos de apropiere;
- pasaje rutiere supraînălţate;
- unităţi de morărit, silozuri etc.;
- gropi de gunoi, instalaţii de reciclare a deşeurilor, etc;
- staţii radio (radiodifuziune, TV etc.);
- staţii de comunicaţii (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);
- activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor de navigaţie aeriană (acţionări electrice de forţă, sudură electrică etc.);
- activităţi/surse potenţiale de incendiu, explozie, etc. (staţii de alimentare şi/sau depozite de combustibili, aplicaţii pirotehnice etc.);
- utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.);
- lansare de focuri de artificii, înălţare de baloane sau aeromodele etc.;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
- trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, reţele de radiorelee, etc.; - instalare sau modernizare mijloace de navigaţie aeriană (echipamente/sisteme de radionavigaţie, comunicaţii, supraveghere);
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

b) Zona II: - suprafaţă conică din care se exclude Zona I - este necesar avizul AACR la documentaţiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuţie/instalare, etc. (după caz), pentru obiective cum sunt:

- clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri, etc.) care depăşesc înălţimea de referinţă;
- — construcţii sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereţi şi/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice etc.);
- construcţii/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde, etc.) care depăşesc înălţimea de referinţă sau care nu depăşesc această înălţime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- pasaje rutiere supraînălţate;
- unităţi de morărit, silozuri etc.;
- gropi de gunoi, instalaţii de reciclare a deşeurilor etc.;
- staţii radio (radiodifuziune, TV etc.);
- staţii de comunicaţii (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);
- activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor de navigaţie aeriană (acţionari electrice de forţă, sudură electrică etc.);
- activităţi/surse potenţiale de incendiu, explozie, etc. (staţii de alimentare şi/sau depozite de combustibili, aplicaţii pirotehnice etc.);
- utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.);
- lansare de focuri de artificii, înălţare de baloane sau aeromodele etc.;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
- trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, reţele de radiorelee etc.; - instalare sau modernizare mijloace de navigaţie aeriană (echipamente/sisteme de radionavigaţie, comunicaţii, supraveghere);
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

d) Zona III: - suprafaţa orizontală care începe de la extremitatea Zonei II şi din care se exclude Zona I - este necesar avizul AACR la documentaţiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuţie/instalare, etc. (după caz), pentru obiective cum sunt:

- staţii radio (radiodifuziune, TV etc.);
- staţii de comunicaţii (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);
- construcţii/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde, etc.), care depăşesc înălţimea de referinţă (conform para. 2.3 a (3)) sau care nu depăşesc această înălţime, dar constituie obstacole locale semnificative;

- unităţi de morărit, silozuri etc.;
- gropi de gunoi, instalaţii de reciclare a deşeurilor etc.;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare mijloace de navigaţie aeriană (echipamente/sisteme de radionavigaţie, comunicaţii, supraveghere);
- trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, reţele de radiorelee etc.; - alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

Art.6 Amplasarea față de aliniament

(27) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, precum și în fișele unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism.

(28) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acastea după cum urmează:
   a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate *obligatoriu* la aliniamentul clădirilor existente;
   b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale, dar nu mai mult de ~~5~~ 6m.

(29) În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(30) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în prezentul regulament nu se admit derogări prin intermediul unui plan urbanistic zonal (PUZ) sau plan urbanistic de detaliu (PUD), conform Legii 350/2001, art.32, alin.46.

(31) Fac execepţie de la prevederile alin.3 construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(32) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor clădirilor, inclusiv demisolurilor subsolurilor, consolelor. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
   - Terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
   - În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minima de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
   - În cazul clădirilor amplasate pe aliniament se pot amplasa console, logii, balcoane etc. care să depășăscă planul vertical al aliniamentului cu maxim 60cm, la o înățime de minim 3,5m.
   - Nu se admit scări de acces amplasate pe domeniul public.
   - Streașina clădirilor aplasate pe aliniament nu poate depăși iplanul vertical al aliniamentului cu mai mult de 60cm.

(33) Se vor respecta realinierile stabilite prin Planul Urbanistic General și figurate pe planșele *2014-2015 Reglementări urbanistice*.

Art.7 Amplasarea în interiorul parcelei

(34) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, precum și în fișele unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(35) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:
   a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
   b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

(36) Proprietarul unui imobil este obligat să îşi facă streaşina construcţiilor sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin (art.611, Codul Civil).

(37) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin, şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de 1 m. Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie (art.615, Codul civil).

(38) Dispoziţiile aliniatului precedent nu exclud dreptul proprietarului de a-şi deschide, la minim 60 cm fata de limita de proprietate, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces direct la drumurile publice, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului Teritorial pentru Situaţii de Urgenţă.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.2 Accese pietonale

(4) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

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

(6) Accesele pietonale vor fi dimensionate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.3 Piste pentru bicicliști

(7) La reabilitarea căilor de mobilitate majore se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea conform protocoalelor de profile de spațiu public, incluse în planșele *2006-2007 Infrastructura de Mobilitate*, anexată prezentului regulament.

(8) Se vor realiza conexiuni bune între pistele de biciclete de pe arterele principale ale UAT Ghiroda și traseele de-a lungul perdelelor verzi și a canalelor, cu trasee velo conectate la zonele *Blue-Green,* anume: Pădurea Verde, Pădurea Bistra, canalul Bega.

(9) În sensul prezentului articol, prin piste de biciclete se înțelege subdiviziunea părții carosabile, a trotuarului ori a acostamentului sau pista separată de drum, special amenajată, semnalizată și marcată corespunzător, destinată numai circulației bicicletelor și mopedelor.

(10) În sensul prezentului articol, prin trasee velo se înțelege rețeaua de poteci, alei și traiectorii localizate de-a lungul perdelelor verzi și a canalelor, neasfaltate, nedalate, realizate în general din materiale ecologice (pietriș, pământ compactat, scoarță de copac etc.), conform planșei *1021 Rețele de Mobilitate*, anexată prezentului regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Utilizatorii de apă, amplasaţi pe teritoriul UAT Ghiroda, inclusiv pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în reţelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai

cu respectarea condiţiilor stabilite de deţinătorul acestor reţele şi numai dacă staţia de epurare finală a oraşului are profil tehnologic necesar şi capacitate disponibilă. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la aceşti utilizatori (art.18, Legea 107/1996).

(3) Proprietarul unui imobil este obligat să permită trecerea prin fondul său a reţelelor edilitare ce deservesc fonduri învecinate sau din aceeaşi zonă de natura conductelor de apă, gaz sau altele asemenea, a canalelor şi a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, după caz, precum şi a oricăror alte instalaţii sau materiale cu acelaşi scop. Această obligaţie subzistă numai pentru situaţia în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare. În toate cazurile, proprietarul are dreptul la plata unei despăgubiri juste. Dacă este vorba despre utilităţi noi, despăgubirea trebuie să fie şi prealabilă. Clădirile, curţile şi grădinile acestora sunt exceptate de la acest drept de trecere, dacă ea are ca obiect conducte şi canale, subterane, în cazul în care acestea sunt utilităţi noi (art.621, Codul Civil). Prevederea se aplică numai pentru situațiile existente.

Art.2 Realizarea de rețele edilitare

(4) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale, în conformitate cu Planul de Acțiuni aprobat.

(5) Autorităţile administraţiei publice locale pot suporta costurile extinderilor de reţele publice sau măririlor de capacitate, în special în zone rezidenţiale, dacă au prevăzut acest lucru în programul de dezvoltare al UAT.

(6) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau de beneficiar.

(7) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul UAT Ghiroda se interzice montarea supraterană pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.

(8) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin.4 se execută în varianta de amplasare subterană ori după caz, în incintele sau nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiior şi fără afectarea circulaţiei publice.

(9) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(10) Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

(11) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

(12) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

(13) Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea reţelei stradale, precum şi a drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate în extravilanul UAT Ghiroda, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. În situaţia drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate în extravilanul localităţilor, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Art.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(14) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate a UAT Ghiroda, dacă legea nu dispune altfel.

(15) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

(16) Lucrările prevăzute la alin.1 şi 2, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică, dacă

legea nu dispune altfel.

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

Art.1 Parcelarea

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii.
(2) Autorizarea executării parcelărilor pentru case individuale, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:
    a) front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi respectiv de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
    b) suprafaţa minimă a parcelei este de 150 m² pentru clădiri înşiruite şi respectiv de minim 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
    c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.
(3) Sunt considerate loturi construibile doar cele care se încadrează în prevederile alin.2.
(4) Excepție la alin.1 și 2 fac parcelelele care sunt altfel reglementate la nivelul unităților teritoriale de referință, precum și a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament.
(5) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura şi parametrii zonei proiectaţi prin documentaţiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiţionată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, respectiv a evidenţelor de carte funciară (alin.3, art.31[1IV], Legea 350/2001).

Art.2 Înălţimea construcţiilor

(6) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, precum și a fișelor de unități teritoriale de referință aflate în prezentul regulament. În situațiile în care se prevede atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, se aplică obligatoriu înălțimea maxim admisă.
(7) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul acestora va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
(8) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
(9) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota trotuarului, înainte de executarea lucrărilor de construire.
(10) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Art.3 Aspectul exterior al construcţiilor

(11) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul/ caracterul general al zonei.
(12) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul/caracterul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
(13) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință (incluse în fișele anexate prezentului regulament) referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Art.4 Întreţinerea construcţiilor

(14) Proprietarul unui imobil este obligat să permită folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum şi accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor şi culegerea fructelor, în schimbul unei despăgubiri dacă este cazul. Această obligaţie subzistă numai

pentru situaţia în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare (art.622, Codul Civil).

Art.5 Intervenţii la construcţii

(15) Orice intervenţie la elemente structurale ale oricărei construcţii, se realizează doar în baza unei autorizaţii de construire, cu avizul Inspectoratului de Stat în Construcţii Timiș.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art.1 Spaţii verzi şi plantate

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la RGU (HG 525/1996).
(2) Statul recunoaşte dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos, accesul liber pentru recreere în spaţiile verzi proprietate publică, dreptul de a contribui la amenajarea spaţiilor verzi, la crearea aliniamentelor de arbori şi arbuşti, în condiţiile respectării prevederilor legale în vigoare (art.2, Legea 24/2007).
(3) Extinderea intravilanului UAT Ghiroda, transformarea zonelor cu alte funcţiuni în zone rezidenţiale şi construirea pe terenuri aflate în proprietatea statului, a UAT Ghiroda, a autorităţilor centrale şi locale se pot realiza exclusiv pe baza documentaţiilor de urbanism care să prevadă un min. de 26 mp de spaţiu verde pe cap de locuitor (alin.1, art.II, OUG 114/2007) şi un min. de 7% spaţii verzi publice (conform HCJ Timis nr.87/2004).
(4) Autorităţile administraţiei publice locale Ghiroda au obligaţia de a asigura din terenul intravilan o suprafaţă de spaţiu verde de min. 26 mp/locuitor conform alin.1, art.II, OUG 114/2007.
(5) Schimbarea destinaţiei terenurilor amenajate ca spaţii verzi şi/sau prevăzute ca atare în documentaţiile de urbanism, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG 195/2005).
(6) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).
(7) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se plantează obligatoriu aliniament de arbori, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiţii:
    a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice;
    b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
    c) arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m;
    d) arborii vor avea circumferinţa minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
    e) distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia reţelelor edilitare va fi de 1,5 m.
(7) În cazul în care parcela/parcelele sunt adiacente unor zone SVV, SVE, SVP sau TFPP, este obligatorie gruparea și alăturarea spațiilor verzi ale terenului cu cele ale zonelor SVV, SVE, SVP sau TFPP.

Art.2 Parcaje

(8) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 la RGU.
(9) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Art.3 Împrejmuiri

(10) În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
    a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
    b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi /sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
(11) Pentru ambele categorii, caracterul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul

caracterului exterior al construcţiei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(12) Proprietarii terenurilor învecinate sunt obligaţi să contribuie la grăniţuire prin reconstituirea hotarului şi fixarea semnelor corespunzătoare, suportând, în mod egal, cheltuielile ocazionate de aceasta (art.560, Codul Civil). Înălțimea laterală a acestuia va fi de de 2,10m, cea din spate de 2,5m, iar în față va avea parapet plin de 0,6m, în rest împrejmuirea fiind transparentă.

(13) Orice proprietar poate să-şi îngrădească proprietatea, suportând, în condiţiile legii, cheltuielile ocazionate (art.561, Codul Civil).

(14) Oricare dintre vecini poate obliga pe proprietarii fondurilor învecinate să contribuie la construirea unei despărţituri comune. În lipsa unor dispoziţii legale, a regulamentului de urbanism sau a obiceiului locului, înălţimea împrejmuirii comune va fi stabilită de părţi, dar fără a depăşi 2,10 m, socotindu-se şi coama împrejmuirii (art.662, Codul Civil).

11. Reguli finale

Art.1 Procesele de aprobare și autorizare

(1) Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile Legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel.

(2) Autorizaţia de construire se emite în baza documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, în temeiul şi cu respectarea prevederilor documentaţiilor de urbanism, avizate şi aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, Legea 50/1991).

(3) În vederea eliberării certificatelor de urbanism şi ulterior a autorizaţiilor de construire, se va proceda la parcurgerea *regulilor de bază* privind modul de ocupare al terenurilor, cuprinse în cap. II al prezentului regulament, urmate de parcurgerea *prevederilor specifice* la nivelul zonelor funcţionale din intravilan sau extravilan, după caz, cuprinse în cap. IV și V ale prezentului regulament şi terminând cu parcurgerea *prevederilor speciale* la nivelul unităților teritoriale de referință, cuprinse în cap. IV ale prezentul regulament, în funcţie de locaţia investiţiei.

(4) Autorizaţiile de construire pentru reţelele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităţilor, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate şi aprobate conform legii (alin.3, art.2, Legea 50/1991).

(5) Prin exceptare de la prevederile alin.2, se pot emite autorizaţii de construire şi fără documentaţii de amenajarea teritoriului şi urbanism aprobate pentru lucrările prevăzute la alin.4, art.2 din Legea 50/1991.

(6) Se pot executa fără autorizaţie de construcţie lucrări care nu modifică structura de rezistenţă şi/sau aspectul arhitectural al construcţiilor, conform lucrărilor prevăzute în art.11 din Legea 50/1991.

(7) În condiţiile legii, nu se emit autorizaţii provizorii care încală prezentul regulament (alin.11, art.7, Legea 50/1991).

(8) În zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un regim de protecţie, altul decât cele prevăzute în mod expres în prezentul regulament, solicitantul autorizaţiei de construire va obţine avizul organismelor competente.

(9) Pentru obţinerea unor construcţii de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea şi menţinerea, pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor (deci şi în procesul de autorizare) a următoarelor cerinţe esenţiale:
   a) rezistenţă mecanică şi stabilitate;
   b) securitate la incendiu;
   c) igienă, sănătate şi mediu;
   d) siguranţa în exploatare;
   e) protecţie împotriva zgomotului;
   f) economie de energie şi izolare termică; (art.5, Legea 10/1995)

(10) Nivelul şi cerinţele esenţiale de calitate se vor stabili de către proiectanţi şi investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor, standardelor și normativelor în vigoare.

(11) Verificarea proiectelor pentru execuţia construcţiilor, în ceea ce priveşte respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerinţele esenţiale de calitate, se va face numai de către specialiştii verificatori de proiecte atestaţi, alţii decât specialiştii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, Legea 10/1995).

(12) Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul şi cerinţele esenţiale de calitate

minime, prevăzute în reglementările în vigoare, şi/sau neverificate în condiţiile alin.11.

(13) Toate documentaţiile tehnice depuse în vederea eliberării autorizaţiilor de construire, de demolare, sau de organizare a lucrărilor de execuţie, vor fi semnate de către un arhitect cu drept de semnătură, în funcţie de competenţele specifice, conform Legii 184/2001 şi HG 932/2010.

(14) Toate documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului depuse în vedere aprobării de către Consiliul Local Ghiroda vor fi coordonate şi semnate de către unul sau mai mulţi specialişti cu drept de semnătură pentru documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului, în funcţie de competenţele specifice, conform HG 1519/2004.

(15) Toate documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului vor fi supuse Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin OMDRT 2701/2010 şi detaliată în Regulamentul Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism din comuna Ghiroda. Hotărârile locale adoptate fără respectarea celor de mai sus sunt nule.

Art.2 Autorizarea directă

(16) În baza prevederilor Planului Urbanistic General, autorizaţiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor, cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent acestuia.

Art.3 Detalieri ale documentaţiilor de urbanism

(17) Detalierea prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ) a reglementărilor prezentului Plan Urbanistic General este necesară pentru zonele nereglementate suficient, care au un grad ridicat de complexitate, sau o dinamică urbană accentuată.

(18) Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru (alin.3, art.47, Legea 350/2001):

a) zonele centrale ale UAT Ghiroda;
b) parcuri industriale, parcuri de activităţi sau tehnologice;
c) zonele destinate hipermagazinelor şi/sau parcurilor comerciale;
d) zonele de producţie;
e) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidenţiale noi;
f) infrastructura de transport;
g) zonele supuse densificării urbane.

(19) Propunerile urbanistice rezultă din următoarele operațiuni de lucru:

- Densificare, conform planșei *2002 Operațiuni de Densificare Propuse*:
  - Această operațiune se aplică strict la zonele de locuințe aflate în localitățile componente ale comunei, unde sunt identificate cvartale cu fond construit bine definit, dar unde POT-ul calculat pe cvartal este foarte scăzut.
  - Caracterul rural al localităților studiate se regăsește în cvartale formate din parcele lungi și înguste, care conțin suprafețele de teren libere de construcții cu caracter agricol, aflate în spatele clădirilor aliniate la frontul stradal.
  - Se propune extinderea tramei stradale și definirea a noi zone de locuințe în interiorul cvartalelor densificabile.
- Completare, conform planșei *2003 Operațiuni de Completare Propuse*:
  - Operațiunea se aplică la toate tipurile de zone funcționale, care se află în zone parțial urbanizate, amplasate de regulă la periferia localităților componente ale comunei
  - Suprafețe semnificative din intravilan sunt caracterizate de un amestec de terenuri agricole și insule de PUZ-uri aprobate, diverse și izolate – multe chiar transformate între timp în construcții – zone care sunt deficitare din perspectiva rețelelor de mobilitate, edilitare, ecologice și socio-culturale.
  - Completările pot întări sau altera caracterul unei zone și pot remedia aspectele deficitare
- Extindere, conform planșei *2004 Operațiuni de Extindere Propuse*:
  - Operațiunea se aplică la toate tipurile de zone funcționale, care se află în zone puțin sau deloc urbanizate, amplasate de regulă în extravilan.

(20) Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ), se stabilesc în ***baza analizei*** contextului social, cultural-istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT),

retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (alin.5, art.47, Legea 350/2001).

(21) Analiza contextului social, cultural-istoric, urbanistic și arhitectural, precum și a tuturor criteriilor de studiu enumerate la alin.3 vor fi realizate la nivelul întregii unități teritoriale de referință (UTR) în care se află parcelele vizate de Planul Urbanistic Zonal.

(22) Toate Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) vor studia situația existentă și dinamica unității teritoriale de referință (UTR) în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.

(23) Toate Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) vor studia situația existentă și direcțiile de dezvoltare ale cvartalului în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.

(24) Orice PUZ elaborat în oricare UTR cuprins în UAT Ghiroda va studia:

- încadrarea parcelei/parcelelor la nivel de MUTR,
- densitatea și dinamica populației, echiparea rețelelor social-culturale, rețelelor edilitare, rețelelor de mobilitate, rețelelor ecologice, funcțiunile și indicii urbanistici la nivel de UTR,
- Reglementările se vor încadra la nivel de cvartal.

(25) Pentru elaborarea documentației cerute la alineatul precedent se va face referire la următoarele planșe din PUG, anexate prezentului regulament:

a) *2001 Unități Teritoriale de Referință*
b) *2006-2007 Infrastructura de Mobilitate*
c) *2008-2009 Infrastructura Ecologică*
d) *2010-2011 Infrastructura Social-Culturală*

(26) Regulamentele locale de urbanism aferente Planurilor Urbanistice Zonale vor cuprinde şi vor detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate (alin.2, art.49, Legea 350/2001).

(27) Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, Legea 350/2001).

(28) Planul Urbanistic de Detaliu reglementează doar retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, accesurile auto şi pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică şi modul de ocupare a terenului.

(29) Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunţită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul Urbanistic Zonal.

(30) Avizarea sau aprobarea unor documentaţii de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspectul arhitectural, conformarea şi amplasarea golurilor, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică, încalcă, după caz, Codul civil, legislaţia specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea şi siguranţa populaţiei, mediu, protecţia patrimoniului de orice natură sau protecţia peisajului este interzisă.

(31) Nu pot fi iniţiate şi aprobate documentaţii de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcţii edificate fără autorizaţie de construire sau care nu respectă prevederile autorizaţiei de construire (art.56[1], Legea 350/2001).

(32) Documentaţiile de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule (alin.2, art.64, Legea 350/2001).

(33) În cazul documentaţiilor de urbanism, entitatea achizitoare poate organiza, în condiţiile legii, concurs de soluţii urbanistice, deschis specialiştilor în domeniu.

Art.4 Modificări ale documentaţiilor de urbanism

(34) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :

a) să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentaţilor de urbanism aprobate;
b) să condiţioneze autorizarea investiţiei de elaborarea şi aprobarea de către autoritatea

publică locală a unui Plan Urbanistic Zonal, care să cuprindă:
- în ***baza analizei*** contextului social, cultural-istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (alin.5, art.47, Legea 350/2001).
- analiza contextului social, cultural-istoric, urbanistic și arhitectural, precum și a tuturor criteriilor de studiu enumerate la punctul de mai sus la nivelul întregii unități teritoriale de referință (UTR) în care se află parcelele vizate de Planul Urbanistic Zonal.
- ***încadrarea la nivel de mega unitate teritorială de referință MUTR*** a parcelei sau a parcelelor vizate de respectivul PUZ.
- ***dinamica unității teritoriale de referință (UTR)*** în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.
- ***direcțiile de dezvoltare ale cvartalului*** în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.
- ***Prevederile propuse prin noul PUZ la nivelul cvartalului*** în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.

c) să condiţioneze autorizarea investiţiei de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, prin grija investitorului privat, în condiţiile legii, şi de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situaţia solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermarket-uri, hypermarket-uri, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producţie, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidenţiale noi, infrastructură de transport, în situaţia extinderii intravilanului cu cel puţin 10.000 m² pentru funcţiuni de locuire sau cu cel puţin 5.000 m² pentru funcţiuni de servicii sau producţie. Planul Urbanistic Zonal elaborat trebuie să cuprindă:
- ***încadrarea la nivel de mega unitate teritorială de referință MUTR*** a parcelei sau a parcelelor vizate de respectivul PUZ.
- ***dinamica unității teritoriale de referință (UTR)*** în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.
- ***direcțiile de dezvoltare ale cvartalului*** în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.
- ***Prevederile propuse prin noul PUZ la nivelul cvartalului*** în care se află parcela sau parcelele vizate de respectivul PUZ.

d) să permită întocmirea documentaţiei tehnice pentru autorizaţia de construire, în situaţia solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au acelaşi regim de înălţime cu cel solicitat.

(35) Pentru situaţiile prevăzute la alin.2, lit. c), iniţierea Planului Urbanistic Zonal se face după obţinerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-şef şi aprobat de primarul oraşului.

(36) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:
a) cvartalul să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
b) categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi;
c) reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare, conform prezentului Plan Urbanistic General;
d) reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor;
e) indici urbanistici (procent ocupare teren, coeficient ocupare teren, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă, suprafețe verzi, suprafețe construite, suprafețe platforme etc.) și bilanț teritorial;
f) capacităţi şi indicatori maximali pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe.

(37) După elaborarea şi aprobarea conform legii a Planului Urbanistic Zonal sau de detaliu menţionate mai sus, se poate întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire (alin.1-5, art.32, Legea 350/2001).

(38) În absenţa Planului Urbanistic General aprobat, sau pe teritoriile necuprinse în cadrul teritoriului intravilan stabilit prin prezentul Plan Urbanistic General, se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii şi cu respectarea Regulamentului General de Urbanism, dacă legea nu dispune altfel (alin.1, art.65, Legea 350/2001).

(39) Documentaţiile de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea

şi aprobarea acestora sunt nule.

Art.5 Regulamentul Local de Urbanism

(40) Regulamentul Local de Urbanism se aplică doar împreună cu planșele anexate acestuia, cu respectarea delimitării acestora pe plan și în conformitate cu hotărârile de Consiliu Local ulterioare.

(41) Regulamentul Local de Urbanism descrie reglementarea privind construcțiile și amenajarea teritoriului pentru unitățile teritoriale de referință (UTR) delimitate în planșele *2001 Unități Teritoriale de Referință, 2101 Reglementări MUTR A, 2102 Reglementări MUTR B, 2103 Reglementări MUTR C, 2104 Reglementări MUTR D, 2105 Reglementări MUTR E, 2106 Reglementări MUTR F, 2107 Reglementări MUTR G, 2108 Reglementări MUTR H, 2109 Reglementări MUTR I, 2110 Reglementări MUTR J* cu referire la aspectele legate de modul de ocupare, utilizare și echipare a parcelelor, precum și a unităților teritoriale de referință.

(42) Reglementările cuprinse în cap. IV au ca scop asigurarea unui caracter coerent specific fiecărei unităților teritoriale de referință (UTR) și au prioritate în fața reglementărilor aferente fiecărei zone și subzone, cuprinse în cap. IV.

(43) Modificarea reglementărilor zonelor și subzonelor se poate face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația.

(44) În prezentul Regulament, prin unitate teritorială de referință (UTR) se înțelege o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale (UAT) de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile, aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru:

a. Agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire;
b. Determinarea caracteristicilor urbanistice;
c. Stabilirea indicatorilor urbanistci;
d. Reglementarea urbanistică omogenă.

(45) Unitățile Teritoritoriale de Referință (UTR), având de regulă suprafețe cuprinse între 1-20ha și, în mod excepțional, până la 100ha, se delimitează pe limite de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Generalități

(1) Regulamentul Local de Urbanism se compune din zone și subzone funcționale, precum și din unități teritoriale de referință (UTR).
(2) Zona funcţională reprezintă o parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.) (anexa la Legea 350/2001).
(3) Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale (anexa la Legea 350/2001).
(4) Subzona funcţională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcţionale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referinţă, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica acelaşi set de reguli.

12. Zone și subzone funcționale

Art.1 Zone și subzone funcționale

(1) Teritoriul intravilan al UAT Ghiroda este compus din următoarele zone și subzone funcționale:
- Zone de căi de comunicații și amenajări aferente:
  - **CCA** – Zonă de căi de comunicație aeriene și amenajări aferente
  - **CCF** – Zonă de căi de comunicație feroviare și amenajări aferente
  - **CCR** – Zonă de căi de comunicație rutiere și amenajări aferente
- **DS** - Zonă cu destinație specială – Zonă militară
- **GCC** – Zonă de gospodărie comunală – Cimitire
- **HCN** – Hidrografie – Canale ANIF
- I – Zonă de instituții publice – Administrație publică:
  - Zonă de instituții publice – Cult: **Ib**
  - Zonă de instituții publice – Cultură: **Ic**
  - Zonă de instituții publice – Învățământ și centre comunitare: **Iv**
  - Zonă de instituții publice – Sănătate: **Is**
- **ID** – Zonă unități industriale / depozitare
- **L1** – Zonă pentru locuințe – regim mic de înălțime până la S+P+1E+1M
- **L2** – Zonă pentru locuințe – regim mediu de înălțime până la S+P+3E+1M/1Er
- **L3** – Zonă pentru locuințe – regim mare de înălțime de la S+P+4E până la S+P+8E
- **S** – Zonă servicii
  - Zonă servicii de agrement și sport: **Sp**
- **SVE** – Zonă de coridor ecologic
- **SVP** – Zone verzi, sport, agrement
- **SVV** – Zonă de perdea verde
- **TAA** – Zonă terenuri agricole arabile
- **TAP –** Terenuri pășuni
- **TE** – Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare
- **TFPP** – Terenuri forestiere – Perdele protecție
- **THAc** – Terenuri aflate permanent sub ape – Ape curgătoare
- **THAb** – Terenuri aflate permanent sub ape – Lacuri și bălți naturale
- **TRI** – Terenuri cu riscuri naturale previzibile – Inundabile
- **ZC** – Zone centrale

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Art.1 Generalități

(1) Unitatea Teritorială de Referință (UTR) reprezintă o subdiviziune a UAT Ghiroda, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la Legea 350/2001).
(2) Unitățile teritoriale de referință cu caracteristici comune sunt grupate în 10 Mega Unități Teritoriale de Referință (MUTR).
(3) Teritoriul intravilan al UAT Ghiroda a fost împărțit în următoarele Mega Unități de Referință:
- MUTR A – Ghiroda
- MUTR B – Ghiroda Servicii
- MUTR C – Giarmata Vii Pădurea Verde
- MUTR D – Giarmata Vii
- MUTR E – Giarmata Vii Industrial
- MUTR F – AITV (Aeroportul Internațional Traian Vuia)
- MUTR G – Ghiroda
- MUTR H – Ghiroda Est
- MUTR I – Ghiroda Bistra
- MUTR J – Ghiroda Sud

(4) Fișelor de UTR li se suprascriu, acolo unde este cazul, reglementările fișelor de Zone Centrale.
(5) Reglementările fișelor de UTR se suprascriu reglementărilor din cap. III Zonificare.

MUTR A - Ghiroda

Conform *Anexa 1 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "A"*

MUTR B – Ghiroda Servicii

Conform *Anexa 2 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "B"*

MUTR C – Giarmata Vii Pădurea Verde

Conform *Anexa 3 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "C"*

MUTR D – Giarmata Vii

Conform *Anexa 4 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "D"*

MUTR E – Giarmata Vii Industrial

Conform *Anexa 5 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "E"*

MUTR F – AITV

Conform *Anexa 6 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "F"*

MUTR G – Ghiroda

Conform *Anexa 7 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "G"*

MUTR H – Ghiroda Est

Conform *Anexa 8 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "H"*

MUTR I – Ghiroda Bistra

Conform *Anexa 9 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "I"*

MUTR J – Ghiroda Sud

Conform *Anexa 10 – Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "J"*

Întocmit:
Dipl. Arh. Radu D. Radoslav/ RUR: D, E, F6, G5
Dipl. Arh. Oana Josan / RUR: E, F6
Dipl. Arh. Alpar Kovacs
Dipl. Arh. Sandra Andrei
Dipl. Arh. Alexandru Damian
Dipl. Arh. Emilian Cojocaru
Dipl. Arh. Mihail Mîțu
Dipl. Arh. Alexandru Mihăilescu

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