L1 – Zonă pentru locuințe – regim mic de înălțime până la P+1E+1M/1Er

Caracterul zonei

Funcțiunea actuală a terenurilor constă din locuințe individuale/unifamiliale și semi colective cu maxim 2 unități locative, terenuri agricole sau terenurile sunt neconstruite.

Destinația propusă este predominant rezidențială, cu locuințe în regim mic de înălțime -(S)/(D)+P, (S)/(D)+P+1E, (S)/(D)+P+1E+1M/1Er. Mansarda trebuie să respecte prevederile legale în vigoare.

În cazul cvartalelor tradiționale (vatra veche a localităților), este posibila densificarea (conform articolelor din cap. Utilizare funcțională) pentru a eficientiza infrastructurile publice.

Infrastructurile publice, precum cea de mobilitate, ecologică, edilitară și cea social-culturală sunt de interes public și primează în fața intereselor private.

Toate construcțiile din zonele L1 vor asigura corelarea infrastructurilor ecologice și sociale (așa cum sunt acestea descrise în *Strategia de dezvoltare spațială a UAT Ghiroda* – cap. *Strategia infrastructurii ecologice* și cap. *Strategia infrastructurii social-culturale* cu cele spațiale.

Zonele L1 se găsesc în MUTR A (A01, A02, A04, A05, A06, A07, A08, A09, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16), MUTR B (B06, MUTR C (C07, C08, C10, C11), MUTR D (UTR D01, D02, D03, D04, D05, D06, D07, D08, D09, D10, D11, D12, D13, D15, D16), MUTR I (I03), MUTR J (J01, J02 J03, J06, J07, J09), conform planșelor nr. *2014-2015 Reglementări Urbanistice*, anexate prezentului regulament.

Parcele aflate în zona de locuințe L1 se supun tuturor reglementărilor corespunzătoare unității teritoriale de referință (UTR) în care sunt amplasate. Reglementările din UTR-ul în care se află parcelele vizate, așa cum apar în cap. IV Unități Teritoriale de Referință din prezentul Regulament, au prioritate și se suprascriu peste reglementările din prezentul capitol.

Condiționări primare

(1) Se solicita elaborarea unui PUZ acolo unde propunerile PUG-ului nu specifică concret infrastructura de mobilitate, ecologica, edilitara si social-culturala a zonei pe care se afla parcela.
(2) Pentru faza de Aviz de Oportunitate se vor realiza planșe suplimentare de studiu la nivel de UTR și cvartal (studiind infrastructura de mobilitate, infrastructura ecologică, infrastructura social-culturală și infrastructura edilitară).
(3) Orice PUZ elaborat în oricare UTR cuprins în UAT Ghiroda va studia:
- încadrarea parcelei/parcelelor la nivel de MUTR,
- densitatea și dinamica populației, funcțiunile și indicii urbanistici la nivel de UTR, se vor adapta infrastructurii social-culturală, infrastructurii edilitară, infrastructurii de mobilitate, infrastructurii ecologica
- Reglementările se vor încadra la nivel de cvartal.

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

(5) Indicii urbanistici, regimul maxim de înălțime, procentul de zone verzi și funcțiunile admise referitoare la zonele L1 din prezentul regulament au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

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

Utilizare funcțională

Utilizări admise:

(6) Se permite amplasarea de construcții destinate locuirii individuale/unifamiliale și anexele acestora, cu o unitate locativă (apartament) pe parcelă, si echipării tehnico-edilitare aferente locuinței

Utilizări cu condiții și/sau utilizări temporare:

(7) Locuințe semi colective tip cuplat sau duplex, cu condiția să aibă maxim 2 unități locative (apartamente) și profilul străzii este de minim 12m.

(8) Servicii de interes și cu acces public, cu respectarea următoarelor condiții:
- De proximitate, cu acces public;
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau olfactivă și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Primirea acordului vecinilor de pe parcele direct afectate.

(9) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, after-school, școală de vară - publice sau private - cu următoarele condiții:
- Amplasarea acestora conform strategiei infrastructurii social-culturale;
- Respectarea tuturor normativelor privind proiectarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.

(10) Activități agricole noi (sere, agricultură, legumicultură, livezi, solarii, viticultură, pepiniere) ca funcțiune temporară, cu condiția să respecte aliniamentul stradal/ să fie aliniate la clădirile vecine către stradă.

(11) Servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau olfactivă și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să fie amplasate cu acces către străzile de categorie I, II sau III;
- Primirea acordului vecinilor de pe parcele direct afectate.

(12) Lucrările de terasament sunt posibile doar cu condiția de a fi legate și corelate cu cota terenului sistematizat și cotele infrastructurilor publice.

Utilizări interzise:

(13) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

(14) Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

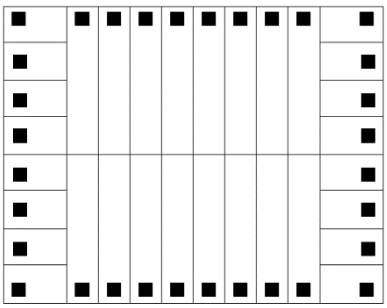
(15) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului precum și poluare fonică.

(16) Este interzisă amplasarea unor construcții mai înalte decât regimul de înălțime prevăzut prin prezentul Regulament.

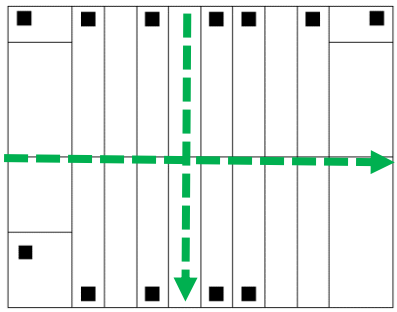
(17) Este interzisă realizarea a mai multor niveluri de mansardă sau de etaj retras.

(18) Se interzice densificarea cvartalelor deja sigilate (conform figurii de mai jos). Este posibilă desigilarea unui cvartal (prin demolarea unei/unor clădiri existente), cu condiția asigurării unor infrastructuri adecvate (infrastructură de mobilitate cu profile stradale suficient de largi, spațiu verde public adecvat/ cap de locuitor, infrastructură socială și edilitară dimensionată conform numărului previzionat de locuitori ai cvartalului).

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



Cvartal sigilat



Cvartal care se poate densifica

Condiții de amplasare

Orientarea față de punctele cardinale

(19) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.

(20) La autorizarea executării construcțiilor, se va avea în vedere obligativitatea asigurării duratei minime de însorire conform normelor sanitare. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanta dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc, cu excepția clădirilor cu calcan comun sau înșiruite.

(21) La orientarea clădirii se va avea in vedere si ca aceasta va fi alimentata probabil si cu energie solara, care trebuie sa contribuie eficient la consum.

Amplasarea față de aliniament

(22) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice sau retragere de la aliniament de 5m.

(23) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, a următoarelor construcții și amenajări:

- lucrări de echipare tehnico-edilitare subterane;
- panouri publicitare;
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere ale iluminatului public;
- spații de parcare;
- podețe ;
- stații de transport în comun.

(24) În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului, dimensionată în funcție de categoria acestuia, conform legislației în vigoare..

Caracteristicile parcelelor

(25) Se admit operațiuni de divizare/comasare ale parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) În cazul locuințelor individuale, izolate pe teren:
   - Suprafață minimă a parcelei de 500mp, maximă de 1000mp;
   - Frontul la stradă de minim 12m, maxim 30m.

b) În cazul locuințelor în clădiri înșiruite:
   - Suprafață minimă a parcelei de 200mp, maximă de 300mp;
   - Front la stradă de minim 12m;

- Acces înspre spatele parcelei

c) În cazul locuințelor în clădiri cuplate:
   - Suprafață minimă a parcelei de 300mp, maximă de 500mp;
   - Front la stradă de minim 14m, maxim 20m.
   - O distanță de minim 3m față de limita laterală opusă celei de care este alipită clădirea.

În toate situațiile de mai sus, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Amplasarea în interiorul parcelei

(26) Este obligatoriu ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

(27) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar respectând reglementările prezentate în această documentație. Clădirile sau anexele existente care nu respectă acest regulament vor putea fi menținute fără a fi mărite sau/și modificate.

(28) Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente în UTR, conform fișei UTR corespunzătoare.

(29) În cazul retragerii față de limita laterală și dacă morfologia zonei nu impune altfel, construcțiile cu vedere directă spre o parcelă de locuit, se vor retrage cu cel puțin ½ din înălțimea la cornișă a clădirii propuse, dar nu mai puțin de 3m.

(30) În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial.

(31) Dacă tipologia zonei nu impune altfel, corpul principal al construcțiilor noi nu va depăși ½ din adâncimea parcelei. După această limită se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele parter putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate. Construcțiile anexe vor avea o înălțime de maxim 3m. Între clădirea principală și construcții anexe va fi obligatoriu o distanță de minim 10m.

(32) Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m, pentru asigurarea însoririi și intervenției în caz de incendiu.

(33) Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare se amplasează conform normelor sanitar-veterinare din legislația în vigoare.

(34) Este obligatoriu ca amplasarea construcțiilor pe teren să fie astfel încât să permită gruparea și alăturarea spațiilor verzi cu cele ale zonelor SVV, SVE, SVP, TFPP adiacente parcelei/parcelelor.

(35) În cazul parcelelor pe care există deja o locuință:
   a. Se mai poate construi maxim încă o clădire (locuință unifamilială), respectând limitele stabilite POT/CUT aferente zonei L1.
   b. O construcție nouă va fi dispusă la minim 10m față de limita posterioară și min.3m față de limitele laterale ale parcelei.

Circulații, accese, staționări

(36) Se va asigura un acces carosabil având o lățime de minim 3m.

(37) Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

(38) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, însă nu pe limite laterale sau posterioare de parcelă. În cazul în care autovehiculele staționează adiacent limitelor laterale sau posterioare de parcelă, între acestea și limitele propriu-zise se va păstra o distanță de min. 60cm de spațiu nepavat/neasfaltat), unde se va planta gard viu.

(39) Necesar de parcaje:

- Locuințe individuale - min. 2 loc de parcare/ unitate locativă, dispuse la o distanță de minim 60cm de spațiu nepavat/neasfaltat față de vecini, spațiu prevăzut cu gard viu (chiar dacă acesta va dubla

o împrejmuire).
- Servicii de interes public- min. 2 locuri de parcare;
- Instituții de învățământ- creșe, grădinițe, after-school, școală de vară - publice sau private- vor fi prevăzute cu zonă de oprire strict pentru urcarea/coborârea copilului (*kiss & go)*

(40) Electromobilitate:
- În cazul clădirilor nerezidențiale care au mai mult de 10 locuri de parcare, este obligatorie instalarea a cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura incastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

Accese pietonale

(41) Amenajările urbane vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul pofilelor stradale ale străzilor de cat. I, II și III, conform planșei *1021 Infrastructura de Mobilitate*, anexată prezentului regulament.

(42) Se vor asigura accese directe în interiorul parcelelor.

(43) În cazuri excepționale în care nu se pot asigura condițiile alineatului precedent, sau între cota curții și cota de acces există o diferență mai mare de 0,5 m se va asigura un acces pietonal de intervenție cu lățimea minimă de 1,50 m și înălțimea minimă de 1,90 m.

(44) Accesele pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare: lățime minimă ale acceselor și trotuarelor pietonale – 1,50m (trafic frecvent în dublu sens); pantă maximă longitudinală de 5%.

Aspectul exterior al clădirilor

(45) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul și/sau aspectul general al zonei.

(46) Proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construcții va fi examinat din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcțiilor;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale fațadelor și amplasarea și conformarea golurilor.

Intervenții la construcții

(47) Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei, conform fisei UTR din care parcela face parte.

(48) Intervențiile la structura de rezistență a clădirilor se va autoriza doar în condițiile și pe baza Avizului Inspectoratului de Stat în Construcții.

Echipare edilitară

(49) Construcțiile se vor racorda obligatoriu la toate utilitățile asigurate prin rețelele edilitare publice, cu excepția a celei de gaze naturale.

(50) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel pe domeniul public.

(51) Fiecare unitate locativă va avea un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și un spațiu destinat colectării deșeurilor vegetale (compost).

(52) Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, considerate ape pluviale pure, se vor colectate de către o rețea care va descarcă direct intr-un bazin de retenție aflat pe parcela. Apele pluviale colectate de la nivelul platformelor de incinta si a parcărilor, considerate ape pluviale impure, vor fi colectate de o alta rețea, vor trece printr-un separator de nămol si hidrocarburi, apoi vor fi colectate in bazinul de retenție. Din bazinul de retenție de ape pluviale acestea pot fi deversate in canalele ANIF.

(53) Managementul apelor se va organiza la nivel de UTR

Performanța energetică

(54) Clădirile trebuie sa aibă un consum de energie aproape egal cu zero, conform legii privind performanța energetică a clădirilor.
(55) Este necesară asigurarea a cel puțin 30% din consumul de energiei din surse regenerabile.
(56) În cazul urbanizărilor care propun zone de locuințe, este obligatoriu studiul eficienței unui sistem de încălzire/ventilație/răcire centralizat, în comparație cu unul individual, din punct de vedere al poluării și eficienței energetice.

Spații verzi

(57) Spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se recomandă a se face printr-o diminuare minimă a acestor suprafețe.
(58) În cadrul noilor parcelări prin PUZ-uri, minim 7% din suprafața totală a terenului va fi spatiu verde public.
(59) Spațiul verde public se va grupa de-a lungul canalelor de desecare (acolo unde acestea există) sub formă de culoare verzi continue sau spații comunitare. Lățimea minimă a culoarelor verzi este de minim 7m, respectiv 15m de la limita canalului de desecare, conform planșei *1022 Infrastructura Ecologică,* anexată prezentului regulament. În cazul unui canal de desecare principal adiacent sau a necesității de a despărți două zone funcționale diferite (chiar și zone de locuire diferite – L2, L3) care au limită de proprietate comună, se vor prevedea culoare verzi de 15m. În cazul unui canal de desecare secundar, se admit culoare verzi de 7m.
(60) Se recomandă ca în fiecare parcelă rezidențială, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.
(61) Se vor asigura spații verzi reprezentând minim 40% din suprafața parcelei.
(62) 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.
(63) Se va asigura raportul de 1 arbore la fiecare 200 mp de zonă verde. Se va opta pentru arbori din specii locale și se vor planta la o distanță de minim 1,5m de parcelele vecine.
(64) Spațiile verzi vor avea minim 1m grosime de strat de pământ vegetal.

Spații libere

(65) Spațiile libere publice vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
(66) Spatii libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) se recomandă a fi amenajate peisager sau urban.

Împrejmuiri

(67) Împrejmuirile vor tine seama de încadrarea în caracterul și/sau aspectul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de:
- configurație;
- elementele funcționale;
- elementele formale ale acestora.

(68) Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime.
(69) Nu se vor amplasa împrejmuiri opace spre stradă. Acestea pot avea un soclu opac de 60cm, doar cu condiția ca restul împrejmuirii spre stradă să fie transparentă, și va avea o înălțime de maxim 2,10m.
(70) Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,10m înălțime.
(71) Împrejmuirile laterale din beton se vor dubla cu gard viu.

Aspectul exterior al clădirilor

(72) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază caracterul și/sau aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32),

așa cum este acesta descris în preambul și în fișa corespunzătoare UTR-ului în care se localizează parcela, anexată prezentului document.

(73) Caracteristicile peisajului urban local, al arhitecturii și urbanismului zonei se găsesc în fișa de UTR în care se localizează parcela, anexată prezentului document.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Înălțimea maximă admisă

(74) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: S+P+1E+1M/1ER.

(75) Se admite realizarea unui singur nivel de mansardă sau a unui singur nivel de etaj retras.

(76) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă, este de 7m.

Procent maxim de ocupare a terenului

(77) POT maxim = 30%.

(78) POT minim = 10%

În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură de utilitate publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată

Coeficient maxim de utilizare a terenului

(79) CUT maxim = 0,5.

(80) CUT minim = 0,3

În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată

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