

Plan Urbanistic Zonal

Pr. Nr. 51/2018

VOL. 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

**P.U.Z. – "ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICE"****JUD. TIMIS, COM. GHIRODA - INTRAVILAN****C.F. NR. 405178, NR. TOPO 405178 si C.F. NR. 404091, NR. TOPO 404091****S.C. BONDSTUDIO S.R.L.**

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
Amplasament	JUD. TIMIS, COM. GHIRODA – EXTRAVILAN C.F. NR. 405178, NR. TOPO 405178 si C.F. NR. 404091, NR. TOPO 404091
Beneficiar	BRINZAN OVIDIU (C.F. NR. 405178, NR. TOPO 405178), ENUICA CRISTINA-MARIA (C.F. NR. 404091, NR. TOPO 404091)
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.
Proiectant general	S.C. BONDSTUDIO S.R.L., 300700, Timisoara, str. Petre Ramneantu, nr. 15A, jud. Timis
Proiect nr.	51/2018
Data	mai 2019 – actualizat septembrie 2021



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general:

S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Str. Petre Ramneantu, nr. 15, ap.10, 300595 - Timisoara

Tel. (+40) 733757939, email: contact@bondstudio.ro

Sef de proiect urbanism:

Arh. Urb. SZORAD Romeo

Proiectat:

Arh. PESCAR Felicia Raluca

Arh. Stag. GARDEAN Larisa

Specialist RUR:

Arh. Urb. SZORAD Romeo



CUPRINS

FOAIE DE GARDA
LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR
CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITATI

- 1.1. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza si rolul RLU
- 1.2. Cadrul legal de elaborare a RLU
- 1.3. Aprobarea RLU
- 1.4. Domeniul de aplicare RLU

2. DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

- 2.1. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
 - 2.1.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 - 2.1.2. Reguli cu privire la siguranta in constructii si la apararea interesului public
- 2.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
 - 2.2.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 - 2.2.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.2.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 - 2.2.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 - 2.2.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri
- 2.3. Dispozitii finale
- 2.4. Bilant teritorial

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA - ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- 3.1. Zone si subzone functionale
- 3.2. Unitati teritoriale de referinta

4. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITATI

1.1. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza si Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare specifica care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat, in vederea urmaririi si aplicarii lor. Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter director si/sau de reglementare specifica ale documentatiilor de urbanism superioare, aprobate.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului;
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta si se elaboreaza odata cu prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - "Zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice" - intravilan Ghiroda, C.F. NR. 405178, NR. TOPO 405178 si C.F. NR. 404091, NR. TOPO 404091. El constituie un ansamblu de norme tehnice si juridice, obligatorii pentru administratia publica locala, care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certificate de urbanism, respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiata. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si este aprobat pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, de catre Consiliul Local al Comunei Ghiroda.

1.2. Cadrul legal de elaborare a RLU

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- H.G. 525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 193/2019 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM - 007 - 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica a populatiei privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;

- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile p roprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- Hotararea C.J. Timis nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis;

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. Ghiroda - Planul Urbanistic General al comunei Ghiroda aprobat prin HCL 38/2005;
 - o P.U.Z. aprobat prin HCL Ghiroda nr. 134/ 04.10.2007;
 - o P.U.Z. aprobat prin HCL Ghiroda nr. 201/ 24.11.2009;
 - o P.U.Z. aprobat prin HCL Ghiroda nr. 96/ 30.09.2009;
 - o P.U.Z. aprobat prin HCL Ghiroda nr. 99/ 14.11.2012;

Prezentul Regulament local de urbanism cumuleaza prevederi ale legislatiei de specialitate in domeniul amenajarii teritoriului, urbanismului si a avizarii si autorizarii constructiilor si amenajarilor, precum si din domeniile conexe acestora. Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu intreaga legislatie in vigoare la data autorizarii constructiilor si amenajarilor. Orice modificare legislativa ce intra in contradictie cu prevederi ale prezentului regulament sau modifica unele restrictii prevazute in legislatie preluate ca atare in prezentul regulament, va modifica in consecinta si acele prevederi corespunzatoare din prezentul regulament.

1.3. Aprobarea R.L.U. si valabilitate

Regulamentul Local de Urbanism anexa la Planul Urbanistic Zonal "ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE" - Jud. Timis, Com. Ghiroda – intravilan, C.F. NR. 405178, NR. TOPO 405178 si C.F. NR. 404091, NR. TOPO 404091, se aproba prin Hotararea Consiliului Local a Comunei Ghiroda, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica a Administratiei Publice Locale. Perioada de valabilitate a prezentului Regulament local de urbanism, anexa a Planului urbanistic zonal este de 10 ani sau conform HCL Primarie Ghiroda, de la data aprobarii, data la care trebuie incepute lucrarile prevazute in prezentul P.U.Z., documentatia pastrandu-si valabilitatea in acest caz si dupa aceasta data.

1.4. Domeniul de aplicare RLU

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata, pe care il detaliaza. Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor ce vor fi realizate pe orice categorie de teren de pe suprafata in studiu, aflata in teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, jud. Timis, avand o arie totala de 15891 mp (C.F. nr. 405178) + 700 mp (C.F. nr. 404091) = 16591 mp total teren. La inceputul elaborarii proiectului pentru PUZ-ul de fata, suprafata parcelei identificata prin CF nr. 405178 si nr. Cad. 405178 era de 16000 mp, in sa in 2020, Primaria Ghiroda a facut exproprii soldate cu o reducere a suprafatei de 44 mp, respectiv 65 mp, in vederea construirii unui drum public

in partea de sud a amplasamentului. Suprafata de teren aferenta PUZ are front la noul imobil identificat prin CF 410736, Nr topo. 410736 prevazut cu categoria de folosinta drum. Noul drum se suprapune total peste De 105 si partial peste De 109/3 (inital) si a fost obtinut prin Act Administrativ nr. 162 din 05/08/2020 emis de Comuna Ghiroda. Terenurile obiect P.U.Z., sunt situate in intravilan, sunt arabile si sunt identificate prin C.F. 405178, in proprietatea Brinzan Ovidiu si C.F. 404091 in proprietatea Enuica Cristina-Maria.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in "Reglementari urbanistice". Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. Prezentul Regulament local de urbanism se aproba odata cu Planul urbanistic zonal pe care il detaliaza.

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri arabile din intravilan

In zona studiata exista terenuri avand categoria de folosinta arabil si curti constructii. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor terenurilor este permisa in conditiile stabilite de lege, pentru constructiile, functiunile si amenajarile cuprinse in prezentul regulament. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare, amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte. Parcelele care fac obiectul proiectului, se vor incadra in acest context, ulterior obtinerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate

Consiliul Judetean Timis impreuna cu Consiliul Local Ghiroda vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, zonele naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Zonele construite protejate

In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin Hotarare a Consiliului Judetean Timis, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judetul Timis, subordonate Ministerului Culturii si Identitatii Nationale si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului (daca e cazul). Pentru perimetrul in studiu a fost efectuata Evaluarea Arheologica Teoretica, raportul de evaluare consemnand ca cercetarile bibliografice, cartografice a imaginilor satelitare coroborate cu imagini fotografice din perimetrul propus pentru investitie si particularitatile terenului nu au dus la identificarea unor monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice, in perimetrul vizat.

Conditii impuse de Directia judeteana pentru Cultura Timis, prin Avizul cu nr. 4230/21.02.2019, sunt:

- in cazul descoperirii unor vestigii arheologice in timpul lucrarilor, se vor anunta autoritatile locale si DJC Timis despre aceste descoperiri in termen de cel mult 72 de ore, conform OG nr. 43/2000, republicata, privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, Art. 4, alin. 4.

- Neanuntarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrarile de construire ori de desfiintare constituie infractiune si se pedepseste cu inchisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda (OG nr. 43/2000. Republicata, art. 32, alin. 1)

Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa. In cazul identificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resursele de apa

Autorizarea executarii lucrarilor permise prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectarea zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor (daca e cazul). Poluarea in orice mod a resurselor de apa este interzisa (alin.1, art.15, L107/1996). Folosirea, transportul si manipularea de deseuri si substante periculoase in zonele din jurul apelor si in alte locuri din care acestea ar putea ajunge in apele de suprafata, sau subterane se pot face numai in astfel de conditii incat sa nu produca poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996). Depozitarea deeurilor si substantelor periculoase in zone din apropierea apelor se face in conformitate cu avizul de gospodarie a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

Pentru protectia resurselor de apa, se interzic (art.16, L107/1996):

- punerea in functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea in functiune de noi ansambluri de locuinte, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de productie modificate, care maresc gradul de incarcare a apelor uzate, fara punerea concomitenta in functiune a retelor de canalizare si a instalatiilor de epurare ori fara realizarea altor lucrari si masuri care sa asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodarie a apelor;

- realizarea de lucrari noi pentru alimentare cu apa potabila sau industriala ori de extindere a celor existente, fara realizarea sau extinderea corespunzatoare si concomitenta a retelor de canalizare si a instalatiilor de epurare necesare;

- evacuarea de ape uzate in apele subterane, in balti, helesteie sau in iazuri, cu exceptia iazurilor de decantare;

- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid menajere sau cu continut periculos;

Lucrarile de constructii, inginerie civila si cladiri, precum si alte activitati similare pe teren sau in teren care intra in contact cu corpurile de apa subterana pot fi autorizate specificand conditiile particulare ale acestora.

In acest scop, aceste activitati trebuie sa se desfasoare in conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitatile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

2.1.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Siguranta in constructii

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrica, gaze, apa, canalizare, cai de comunicatie si alte asemenea lucrari de infrastructura, precizate sau nu in avizele de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului PUZ. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul Ministerului Industriei si Comertului nr.1587/12.09.1997 si este cuprinsa in HG 1739/2006.

Din documentatiile elaborate anterior pentru zona studiata, precum si din datele obtinute pana in prezent, nu se evidentiaza existenta unor zone de protectie sanitara, pe o raza de 1500 m in zona obiectivului propus, cu exceptia:

- in partea de nord-est a zonei studiate se afla un cimitir, la o distanta mai mare de 100 m (distanța dintre obiectivul propus si limita zonei de protectie a cimitirului este de cca. 163 m),
- in partea de vest, la limita cu padurea Verde si UAT Dumbravita, linii de cale ferata la o distanta mai mare de 100 m (cca. 150 m).

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica. Se admit temporar solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, urmand ca beneficiarul sa racordeze constructia (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la reseaua centralizata, atunci cand aceasta se va executa. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei. Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei de fata sunt prevazute in Cap. 4 al prezentului Regulament.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita in tabelul de mai jos. In sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului, care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat etajelor se include in suprafata construita (anexa nr.2 la L350/2001).

Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia nedepasirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizata in tabelul de mai jos. In sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectie i civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (anexa nr.2 la L350/2001).

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc astfel:

INDICI URBANISTICI

INDICI	Locuire cladiri izolate sau cuplate	ZM – zona mixta - Locuire colectiva si functiuni complementare (LcFc) – lot 2-3	ZM – zona mixta - Locuire colectiva si dotari servicii publice (Ds) – lot 1
<u>P.O.T.</u>	max 35%	max 35%	max 40%
<u>C.U.T.</u>	max. 1.05	max. 1.2	max. 1.2
<u>Regim maxim de inaltime</u>	P+1E+M/Er	P+2E	P+2E
<u>H maxim la cornisa</u>	max 8m	10m	10m
<u>H maxim la coama</u>	10m	12m	12m

Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. La eliberarea unei Autorizatii de Constructie, interesul public va fi considerat prioritar fata de interesul persoanei direct interesate. Orice actiune de constructie din zona va fi analizata avand in vedere ca aceasta sa nu aduca atingere interesului public. Exproprierea de imobile, in tot sau in parte, se face numai pentru cauza de utilitate publica, dupa o dreapta si prealabila despagubire (art.1, L33/1994).

Utilitatea publica se declara pentru lucrari de interes national sau de interes local (art.5, L33/1994). Sunt de utilitate publica lucrarile privind: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatii, deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de alarmare a populatiei,

sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale cutremure, inundații; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (art.6, L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):

-lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;

-lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;

-lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

Conform planșei "Proprietate asupra terenurilor", urmează a fi prevăzute:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumului, în perimetrul terenului studiat;

- Obligatorietatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumului să devină domeniu public.

2.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.2.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale – Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării R.G.U. aprobat cu HG 525/1996, a Ordinului Ministerului Sănătății - Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U (HG 525/1996, republicată). Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Este recomandată orientarea locuințelor spre est, sud și vest. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor. Amplasarea construcțiilor se va face respectând condițiile de însorire prevăzute la Art.3, Cap.I din Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, astfel încât pentru toate încăperile de locuit din clădire și din locuințele învecinate să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h la solstițiul de iarnă.

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: - volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; - ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; - suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghearele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit.

Amplasarea fata de drumurile publice - constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, fata de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10000-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot). Constructiile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor, conform plansei - "Reglementari urbanistice". Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastucturi ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

In zonele de siguranta si de protectie a infrastructurilor de transport de interes public, precum si in zonele aferente construirii cailor majore de comunicatie, stabilite prin documentatiile de amenajare a teritoriului si/sau de urbanism, se va obtine si avizul detinatorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Amplasarea fata de linii electrice aeriene de medie tensiune

Tinand cont de precizarile adresei Transelectrica, imobilul fiind amplasat in afara zonei de siguranta a LEA 220 kV d.c. Timisoara-Arad+Timisoara-Sacalaz, existenta, se impun conditii si masuri de protectie doar datorita vecinatatilor (aproprierii) LEA-imobil.

Conform aviz E-distributie Banat, se va respecta culoarul de trecere si functionare a LEA 20KV, de minim 24 m, conform normativelor in vigoare (NTE 003/04/00). In zona de protectie a LEA 20 KV, este interzisa amplasarea oricaror constructii, cu exceptia circulatiilor si retelelor tehnico-edilitare. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului furnizorului de energie electrica. Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectiv, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii:

- se va respecta culoarul de trecere (functionare) de 12 m stanga-dreapta fata de axul LEA 20kv existenta (total 24 m) in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejuriri, parcaje sau amenajari.
- traseele retelelor electrice din planșa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) UO MTJT TIMISOARA MUNICIPAL asigura asistenta tehnica suplimentara
- executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT TIMISOARA MUNICIPAL cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv, executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimnetarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura.
- distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor
- in zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor

electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la UO MTJT TIMISOARA MUNICIPAL aviz tehnic de racordare.

In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie, iar noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta. Parcelele afectate sunt: lot 9, 10, 11, 12. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului E-distributie Banat.

Amplasarea fata de retele de cale ferata

In zona de siguranta 20 m din ax a CFR, este interzisa amplasarea oricaror constructii, cu exceptia circulatiilor si retelelor tehnico-edilitare. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului CFR. Autorizarea constructiilor in zona de protectie 100 m din ax CFR se va face doar cu aviz CFR. Amplasamentul P.U.Z. se afla in afara zonei de protectie CFR.

Amplasarea fata de retele de gaz

Conform avizului favorabil Transgaz (nr. 33642/966/18.06.2020), PUZ-ul, conditiile tehnice ce se vor respecta sunt in conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta urmatoarele distante minime pe orizontala intre conductele de transport gaze Dn 80 Racord SRM Giarmata Vii, Dn 200 Dumbravita – Timisoara si diferite obiective:

- Locuinte individuale/ colective, constructii industriale, sociale si administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman cu minimul maxim de inaltime de P+3E – 20 m;
- Cladiri cu patru sau mai multe etaje – 20 m;
- Fata de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc. – 20 m;
- Spatii de joaca, amenajari sportive si de agrement (strand, teren tenis, etc.) – 20 m;
- Constructii usoare, fara fundatii, altele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni – 6m;
- Statii electrice si posturi de transformare a energiei electrice – 20 m;
- Platforme betonate, parcare auto, alei, imprejuriri – 6 m, din marginea acestora;
- Paralelism cu drumuri de incinta/ privata, alei pietonale – 6 m din marginea acestora si cu drumuri vicinale, comunale, strazi – 18 m din ax
- Paralelism cu retele de utilitati (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicatii etc.) – 5 m;
- Camine de vizitare – 6 m
- Distantele se considera fata de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau fata de limita zonelor.
- In zona conductelor de gaze, de (6÷6m) de o parte si de alta a conductelor, sunt interzise circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conductele de gaze, zona avand destinatia de spatiu

verde si nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm).

- Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cat si a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizatii (conduce de distributie gaze, de alimentare cu apa, cabluri electrice si telecomunicatii, etc.) se va realiza in conformitate cu Ordinul nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat in Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003, prin intocmirea de documentatii tehnice care sa cuprinda: cerere scrisa adresata S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Medias, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism in copie, copia documentului reprezentand plata taxei de avizare, plan de situatie 1:500 sau 1:1000, care sa cuprinda amplasarea constructiilor in perimetrul propus, precum si drumurile de acces aferente, planuri de incadrare in zona la scara 1:25000 respectiv 1:5000. Planurile (in dublu exemplar) se vor viza de catre Exploatarea Teritoriala Arad – Sector Timisoara, Calea Urseni, nr. 16C, tel 0256223495, iar documentatia va fi analizata si avizata de SNTGN TRANSGAZ SA Medias.
- In zona/ zonele cu drumuri propuse, conducta/ conductele de transport gaze se vor proteja in tub metalic conform STAS 9312-87 si Norme tehnice precizate mai sus. Unghiul de intersectie dintre axul conductei si axul drumului va fi cat mai apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.
- Se va intocmi un proiect tehnic de protejare a conductei/ conductelor de gaze (1 exemplar parte scrisa + 1 exemplar in format electronic-CD) ce va fi transmis Directiei Analiza, Verificare, Avizare Proiecte – Birou Secretariat C.T.E., Piata C.I. Motas, nr.1 Medias, in vederea avizarii in C.T.E. – Transgaz S.A. In prealabil, se va contacta E.T. Arad pentru intocmirea notei de colaborare ce vor face parte integrata din proiect.
- Proiectul tehnic si lucrarile de executie aferente vor fi executate de societati, autorizate de A.N.R.E. pentru lucrari asupra conductelor de inalta presiune.
- Lucrarile de protejare a conductei/ conductelor de gaze vor fi executate cu respectarea stricta a procedurii interne (PP 97) a Transgaz S.A., care poate fi consultata in cadrul E.T. Arad.
- In zona conductei/ conductelor de gaze (6 m stanga-dreapta fata de conducte) lucrarile de sapatura si umplutura se vor executa manual evitandu-se lovirea conductelor si a izolatiei anticorozive a acestora.
- Constructorul va lua toata masurile de respectare a legislatiei in vigoare cu privire la prevenire si stingerea incendiilor si apararea impotriva incendiilor in zona conductelor de transport gaze naturale.
- Se va asigura accesul neconditionat pe viitoarele terenuri, pentru interventii la conducta/ conductele de gaze.
- In conformitate cu art. 109, din Legea Energiei Electrice si Gazelor Naturale nr. 123/2012, actualizata, SNTGN Transgaz SA Medias, in calitate de concesionar al SNT, beneficiaza de dreptul de uz si de servitute legala asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, in vederea lucrarilor de reabilitare, retehnologizare, exploatare si intretinere a conductelor pe toata durata de existenta a acestora.

Conditii generale:

- Cheltuielile aferente realizarii lucrarilor de protejare a conductei/ conductelor de gaze, vor fi suportate de catre beneficiar/ solicitant (cf. Art. 190 lit.a) din Legea nr. 123/ 2012, cu modificarile si completarile ulterioare).
- In cazul avarierii sau deteriorarii conductei/ conductelor de gaze, beneficiarul avizului va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a

pierderilor de gaze naturale si de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.

- In cazul nerespectarii procedurii PP 97 si a conditiilor impuse mai sus, avizul isi pierde valabilitatea.

NOTA: Potrivit avizului Transgaz nr. 7420/193/21.03.2013 referitor la PATJ Timis, beneficiar CJ Timis, accesul peste conductele de gaze in zonele de intersectie cu diverse categorii de drumuri, se va face strict dupa protejarea acestora cu tub metalic conform norme tehnice precizate mai sus si STAS 9312-87 sau dupa caz cu dale din beton armat.

Parcelele afectate sunt: lot 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului TRANSGAZ S.A. Medias.

Amplasarea fata de aliniament – Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa respecte regimul de aliniere propus prin P.U.Z. – conform plansei „Reglementari urbanistice”. Astfel, in zona arterelor de circulatie cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament, dupa cum urmeaza:

Zona de locuinte individuale (izolate sau cuplate):

- 3 m – Lot 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17
- 5 m – Lot 9, 10, 11, 12
- 6 m – Lot 4, 5

Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice: 3 m (Lot 1, 2, 3).

Amplasarea in interiorul parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului sunt necesare pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban. Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei "Reglementari urbanistice" din P.U.Z., cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in prezentul regulament. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela se va face in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelelor, se va face astfel:

Zona de locuinte individuale (izolate sau cuplate):

- in varianta de locuinte cuplate: la min 3,50 m pentru toate loturile, cu exceptia Lot 10, 11 unde distanta va fi de 3 si 3,5 m, respectiv Lot 17, unde distanta va fi de 3,5 si 6 m;
- in varianta de locuinte izolate: la 3,50 m, respectiv 2 m, pentru toate loturile, cu exceptia Lot 10, 11 unde distanta va fi de 3 si 3,5 m, respectiv Lot 17, unde distanta va fi de 3,5 si 6 m;
- pentru varianta de locuinte izolate, alipirea la un calcan lateral se permite doar pentru anexele gospodaresti si numai cu acordul vecinului direct afectat si cu respectarea Codului Civil.

- cladirile de locuit izolate sau cuplate, vor avea retragerea minima fata de limitele laterale ale parcelei de 2,00 m in cazul in care se doreste amplasarea de goluri de ferestre spre aceste limite.

Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice:

- fata de limitele laterale ale parcelei, retragerea se va face astfel: Lot 1 si Lot 2 - la 6 m; Lot 3 - la 6 m, respectiv 3 m, (conform planșa reglementari urbanistice);

- se permite alipirea la calcan, conform plansei de reglementari urbanistice, iar, in acest caz, intre Lot 1 si Lot 2 se va prevedea o trecere la nivelul parterului pentru circulatia auto.

Amplasarea fata de limita posterioara a parcelei

Zona de locuinte individuale (izolate sau cuplate):

- La min 10 m - Lot 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12;

- La distanta variabila, datorita respectarii interdictiei zona de construire Gaz - Lot 13, 14, 15, 16, 17;

Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice:

- Fata de limita posterioara a parcelei, retragerea se va face la minim 36.30 m Lot 1, minim 34.88 m Lot 2, minim 28.85 m Lot 3; respectand interdictia de construire in zona de protectie a tevii de gaz.

Lucrari de utilitate publica

Cladirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

2.2.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie. Numarul si configuratia acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se stabileste in functie de destinatia functionala a constructiei, de capacitatea acesteia si de numarul de utilizatori. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public (sau prin servitute de trecere), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Astfel, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat in functie de necesitatile specifice in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Drumurile de acces propuse in cadrul prezentului P.U.Z. au fost prevazute cu un prospect de 12,00 m. In vederea dezvoltarii urbane s-a propus modernizarea drumurilor existente si crearea de noi artere de circulatie, cu urmatoarele profile stradale:

- parte carosabila 2x3,00 m;
- zona verde 2x1,50 m;
- trotuar 2x1,50 m.

Drumul evidentiata in partea de sud, identificat prin CF nr. 410736, nr. Topo. 410736 a rezultat in urma expropriilor realizate prin Act Administrativ nr. 162 din 05/08/2020 si se suprapune partial peste De 109/3 si total peste De 105. Acesta este prevazut cu un prospect initial de 12 m si unul final de 26,00 m, preluat din SF PUG in lucru. In urma maririi prospectului stradal, drumul identificat prin CF 410736 se va suprapune total peste ambele drumuri de exploatare aflate in sudul amplasamentului PUZ in lucru.

Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati fizice si care folosesc mijloace specifice de deplasare. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, strazi pietonale, pietonaje pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii. Se pot realiza

pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu, acolo unde este cazul.

2.2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord a noilor utilizatori la retelele existente sau in cazul in care nu exista, se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, urmand ca beneficiarul sa racordeze constructia (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la reseaua centralizata, atunci cand aceasta se va executa. Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa asigurarea in aceste conditii a echiparii tehnico-edilitare.

Realizarea de retele tehnico edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica vor fi finantate conform planului de actiune. Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza subteran, cu exceptia celor aflate deja in curs de executie si a caror extindere se preconizeaza (daca e cazul). Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura. Iluminatul public stradal se va realiza prin intermediul stalpilor de iluminat amplasati pe zona verde de aliniament. Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea. Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a retelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii. Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, precum si a drumurilor de interes local si national, daca este cazul, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. In situatia drumurilor de interes local si national, canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobare a administratorului drumului.

Alimentarea cu apa

Este obligatorie racordarea la reseaua de alimentare cu apa a localitatii pentru toate constructiile ce prin specificul lor o necesita. Aceasta se va face conform proiectului de edilitare.

Canalizarea apelor uzate si evacuare ape pluviale:

Autorizarea executarii lucrarilor permise prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Poluarea in orice mod a resurselor de apa este interzisa (alin. 1, art. 12 L107/1996). Folosirea, transportul si manipularea de deseuri si substante periculoase in zonele din jurul apelor si in alte locuri din care acestea ar putea ajunge in apele de suprafata sau subterane se pot face numai in astfel de conditii incat sa nu produca poluarea apelor (alin.1, art. 32, L107/1996). Depozitarea deseurilor si substantelor periculoase in zone din apropierea apelor se face in conformitate cu avizul de gospodarie a apelor (alin. 2, art. 32, L107/1996)

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele

locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare.

Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Lucrarile de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intra în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin. 3, art. 20, L107/1996).

- ape uzate - Se admite, în prima fază, rezolvarea evacuarii apelor uzate, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabile (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMANE și Agenției pentru Protecția Mediului. După extinderea rețelei urbane de canalizare se instituie obligativitatea bransării tuturor construcțiilor existente/viitoare la aceasta și desființarea foselor septice temporare. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.
- tancurile septice, respectiv fosele septice vidanjabile (temporare), se vor amplasa astfel încât să aibă asigurat acces auto și să respecte normativele sanitare în vigoare. Se va asigura distanța minimă legală de amplasare a acestor construcții față de clădirile de locuințe, birouri, comerț sau alimentație publică.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon. De asemenea, se va ține cont de condițiile prevăzute prin avize: AQUATIM, ANIF, APELE ROMANE. În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare (ținând cont de PUZ-urile aprobate anterior și de avizul Aquatim), precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei Ghironda, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel. Lucrarile la rețelele de edilitare, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelei de joasă tensiune. Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații

Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licențiați, în baza proiectului elaborat de acesta. În paralel cu rețeaua de telefonie se va amplasa și rețeaua TV în cablu/prin satelit. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa

fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

Retele termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu caldura a obiectivelor propuse se va face prin centrale termice proprii, pe baza de combustibili solizi, lichizi sau gazosi sau energii regenerabile. Se recomanda folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica. Fiecare cladire va fi prevazuta cu o centrala termica proprie pentru producerea agentului termic de incalzire si prepararea apei calde menajere.

Centralele si punctele termice vor fi inglobate in constructie, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejuririlor. In prezent exista o retea de gaz in dreptul amplasamentului, in N parcelelor.

Viitoare retele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor in vigoare la data realizarii lor, referitoare la distantele impuse de functiunile pe care le adapostesc. Cladirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu pericliteaza zona din punct de vedere al sigurantei sau al poluarii mediului.

2.2.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii. Cladirile de locuit sau cu functiuni complementare vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private cu acces public. Suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece in domeniul public sau se vor acorda servituti de trecere (conform plansa "Proprietate asupra terenurilor").

Caracteristici ale terenurilor avute in vedere la elaborarea P.U.Z.:

- Suprafata minima a parcelei: 400 mp

- Latimea minima a frontului parcelei: 12 m cf. H.G. 525/1996

Sunt admise comasari si dezmembrari pentru maxim doua parcele. Comasarea a mai mult de doua parcele se poate face doar in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism pentru zona respectiva. Regulamentul Local de Urbanism este facut pentru forma actuala a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului sau din ridicarea anumitor restrictii in zonele de protectie a retelelor de edilitare, care nu s-ar regasi in prevederile PUZ ului, se vor reglementa prin documentatii de urbanism.

Inaltimea constructiilor

Ca regula generala, inaltimea cladirii nu va depasi distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Mobilarea cu, constructii va respecta prescriptiile Art. 30 din Hotararea nr. 525/1996, art. 30, privitor la evitarea unei diferente mai mari de 2 nivele intre constructiile direct invecinate: „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate”.

Regimul de inaltime este in functie de zonificarea propusa prin P.U.Z., astfel:

- P+E+M/Er pentru zona Zona de locuinte individuale (izolate sau cuplate)
- P+2E pentru Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Inaltimea maxima a constructiilor **la ultima cornisa** este stabilita astfel:

- 8 m - Zona de locuinte individuale (izolate sau cuplate),
- 10 m - Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Inaltimea maxima a constructiilor **la coama** este stabilita astfel:

- 10 m - Zona de locuinte individuale (izolate sau cuplate),
- 12 m - Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de foarte buna calitate. Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice.

Constructiile vor avea invelitori tip sarpanta - cu pante mai mici de 45° sau invelitori tip terasa, cu, conditia incadrarii in regimul de inaltime si al dimensiunilor de cornisa si coama reglementat. Iluminarea spatiilor de la mansarda se va putea face prin intermediul lucarnelor si/sau al ferestrelor de mansarda. Invelitorile vor fi realizate din materiale ceramice, tabla, sau materiale bituminoase, atat la constructiile principale, cat si la anexe.

Mobilierul urban se va executa din materiale adecvate folosintei propuse, pe cat posibil, nobile si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

INDICI URBANISTICI

INDICI	Locuire cladiri izolate sau cuplate	ZM – zona mixta - Locuire colectiva si functiuni complementare (LcFc) – lot 2-3	ZM – zona mixta - Locuire colectiva si dotari servicii publice (Ds) – lot 1
P.O.T.	max 35%	max 35%	max 40%
C.U.T.	max. 1.05	max. 1.2	max. 1.2
Regim maxim de inaltime	P+1E+M/Er	P+2E	P+2E
H maxim la cornisa	max 8m	10m	10m
H maxim la coama	10m	12m	12m

2.2.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje, garaje si anexe

Suprafetele parcajelor necesare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prevederilor din H.G. 525/1996 si a normativelor in vigoare, astfel:

- 1,5 locuri de parcare /U.L. – Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice.
- 2 locuri de parcare / locuinta, in interiorul parcelei – Zona de locuinte individuale (izolate sau cuplate).

Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare, este conditionata de posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Constructiile de garaje vor fi realizate in acelasi spirit ca si cladirile de locuit. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. In cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii. In situatia in care se vor

amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile.

Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. Se vor asigura spatii verzi in procentul de minim 5,00% din suprafata totala a terenului, din propunere rezultand o suprafata totala verde de **1760 mp (10.61 %)**. Acestea vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate/culoare ecologice de protectie si spatii verzi de aliniament. Se vor respecta prevederile O.M.S., spatiile verzi dimensionandu-se astfel incat sa satisfaca indicele de minim de 2 mp/locatar. Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori / arbusti a spatiului verde de aliniament aferent circulatiilor carosabile. Este interzisa transformarea acestora in spatii pentru parcaje. Se va acorda atentie reconstrucției ecologice dupa incheierea lucrarilor de executie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, partere florale, gazon.

Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu (vegetatie plantata), necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si /sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

La limita de proprietate dinspre strada imprejmuirea trebuie sa fie transparenta (din grilaje metalice, lemn, vegetatie plantata sau plase de sarma), cu inaltimea maxima de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Sunt permise elemente opace in planul imprejmuirii dinspre strada, inclusiv copertine, parapeti de zidarie, etc., cu conditia ca acestea sa nu depaseasca ca pondere 25% din latimea parcelei. Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior (daca e cazul).

Pe limitele laterale, incepand de la aliniamentul cladirii si pana la limita de proprietate din spate si pe limita de proprietate din spate, imprejmuirea poate sa fie transparenta (din grilaje metalice, lemn, vegetatie plantata sau plase de sarma), sau cu soclu plin de min. 60 cm si cu inaltimea maxima a imprejmuirii de 2,00 m. Sunt permise si imprejmuiri opace, cu inaltimea maxima de 2,00 m.

In cazul loturilor 9, 10, 11, 12 – se va respecta culoarul de trecere (functionare) de 12m stanga-dreapta fata de axul LEA 20 kV existenta (total 24m) in care este interzisa executarea oricaror constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deseuri.

In cazul loturilor 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18 – sunt interzise platformele betonate, circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conductele de gaze, parcarile auto, aleile si imprejmurile la o distanta mai mica de 6m fata de interaxul conductei de gaz Transgaz, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm).

In toate cazurile:

- Se recomanda dublarea imprejmuirii cu gard viu.

- Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputind aduce atingere spatiului public, sau al altor proprietari.
- Plasarea pubelelor, contoarelor de apa, gaz etc si a altor elemente care necesita acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spatiului public.

2.2.6. Reguli cu privire la protectia mediului

Protectia calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul. Pentru constructiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare.

Gestionarea deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic la un deponeu de gunoi autorizat, prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

2.3. Dispozitii finale

2.3.1. Procesele de aprobare si autorizare

Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile legii 50/1991, in cazul in care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).

Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in temeiul si cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, avizate si aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991). Se pot executa fara autorizatie de constructie lucrari care nu modifica structura de rezistenta si/sau aspectul arhitectural al constructiilor, prevazute la art.11 din legea 50/1991. In conditiile legii, nu se emit autorizatii provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).

Pentru obtinerea unor constructii de calitate corespunzatoare sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor (deci si in procesul de autorizare) a urmatoarelor cerinte esentiale (art.5, L10/1995 si prevederi similare din UE):

- a) rezistenta si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu inconjurator;
- d) siguranta si accesibilitate in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- f) economie de energie si izolare termica;
- g) utilizare sustenabila a resurselor naturale.

Nivelul si cerintele esentiale de calitate se vor stabili de catre proiectanti si investitori pentru fiecare obiectiv in parte, conform reglementarilor in vigoare. Verificarea proiectelor pentru executia constructiilor, in ceea ce priveste respectarea reglementarilor tehnice referitoare la cerintele esentiale de calitate, se va face numai de catre specialistii verificali de proiecte atestati, altii decat specialistii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995). Este interzisa autorizarea obiectivelor ce nu se inscriu in nivelul si cerintele esentiale de calitate minime, prevazute in reglementarile in vigoare, si/sau neverificate in conditiile aliniatului precedent.

2.3.2. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal in ceea ce priveste o singura parcela si doar daca Administratia Publica Locala Ghironda il considera necesar, prevederile din prezentul proiect nefiindu-i suficiente pentru autorizarea directa, in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu

identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).

Nu pot fi initiate si aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire (art. 561, L350/2001).

2.3.3. Modificari ale Planului Urbanistic Zonal

Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar dupa 12 luni de la aprobare si doar prin aceeasi procedura ca in cazul aprobarii sale initiale, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal. In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiei de urbanism aprobate sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism :

a) sa respinga cererea in mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate;

b) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;

c) sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, in situatia solicitarii construirii pe o parcela in cadrul unui front construit continuu preexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat.

Pentru situatiile prevazute la alin.2, lit. c), initierea planului urbanistic zonal se face dupa obtinerea unui aviz de oportunitate intocmit de arhitectul-sef si aprobat de primarul comunei. Dupa elaborarea si aprobarea conform legii a Planului urbanistic de detaliu mentionat mai sus, se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

2.3.4. Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3.1. Zone si subzone functionale

Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale (anexa la L350/2001).

Zona functionala reprezinta o parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.

Subzona functionala reprezinta o parte din teritoriul unei zone functionale, cuprinsa intr-o singura unitate teritoriala de referinta, omogena din punct de vedere al caracteristicilor.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei. Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa nr. U4 - „PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Zona studiata in P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are urmatoarele subzone functionale, fiecare fiind reprezentata printr-o culoare in plansa de “REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE”.

3.2. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL TOTAL

Zone functionale	Propus	
	S [mp]	S [%]
Lm - Zona locuinte individuale (izolate sau cuplate) - loturi 4 - 17	6392	38,53

ZM – Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare (LcFc) – loturi 2-3, dotari si servicii publice (DS) – lot 1	5054	30,46
SV – Zona spatii verzi	1760	10,61
- Zona spatiu verde - Lot 18	1212	7,31
- spatiu verde de aliniament	548	3,3
ZONE CIRCULATII	3385	20,4
- pietonale	717	4,32
- auto	2668	16,08
Total suprafata P.U.Z.	16591	100,00

BILANT TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

EXISTENT			PROPOS		
	S [mp]	S [%]		S [mp]	S [%]
PRORietate PRIVATA	16591	100	PRORietate PRIVATA	12658	76,3
			DOMENIU PUBLIC	3933	23,7
TOTAL	16591	100	TOTAL	16591	100

3.3. Unitati teritoriale de referinta

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) reprezinta o subdiviziune urbanistica a teritoriului intravilan, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R. se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

Teritoriul zonei studiate face parte din U.T.R. 1 – Zona de locuinte cu functiuni complementare – conform PUG si PUZ Director Extravilan Ghirada-Padurea Verde-Inel Centura.

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE

Din punct de vedere functional, zona este impartita astfel:

- Zona rezidentiala locuinte individuale – **Lm**
- Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare (LcFc), dotari si servicii publice (DS) – **ZM**
- Zona pentru spatii verzi – **SV**
- Cai de comunicatie – **C**

Pentru fiecare zona functionala, prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, care se subordoneaza prevederilor din R.G.U. si R.L.U.

Lm - Zona de locuinte rezidentiale

ZM - Zona mixta, cuprinde

LcFc - subzona locuinte colective si functiuni complementare

DS - subzona locuinte colective, dotari si servicii publice

SV - Zona pentru spatii verzi

4.1. Lm - Zona locuinte individuale (izolate sau cuplate)**4.1.1. Generalitati****Caracterul zonei**

Zona este destinata locuintelor individuale pentru max. 2 familii, in regim izolat sau cuplat, cu regim de inaltime de max. P+1E+M/Er.

Loturile dedicate sunt 4 – 17 si au suprafete cuprinse intre 400 mp si 1106 mp.

- P.O.T. maxim = 35 %

- C.U.T. maxim = 1,05

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea zonei este cea rezidențială.

4.1.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu anexele urbane aferente;
- servicii și comerț necesare traiului zilnic, compatibile cu locuirea;
- servicii profesionale, cabinete profesii liberale, etc., compatibile cu locuirea;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare, alei pietonale;
- piscină, pergole, chioscuri, umbrare, cu regim de înălțime maxim parter;
- anexes gospodărești.

Utilizări permise cu condiții

- Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru gradinarit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.

- Sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim două parcele. Comasarea a mai mult de două parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unei documentații de urbanism pentru zonă respectivă.

- Este permisă realizarea de platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimi, cămine de vizitare, construcții usoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, cu condiția amplasării acestora în afara zonei de protecție rețea Gaz - 6 m din ax.

- Pentru loturile 13 - 17 este permisă realizarea de locuințe individuale, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu condiția amplasării acestora în afara zonei de protecție rețea Gaz - 20 m din ax.

- Stațiile electrice și posturile de transformare a energiei electrice, zonele de relaxare, recreere, spații de joacă, amenajări sportive și de agrement, locuri de fumat, etc. sunt permise cu condiția amplasării acestora în afara zonei de protecție rețea Gaz - 20 m din ax.

Utilizări interzise

- Alte tipuri de locuire;

- Comerț en-gros, producție, industrie, unități pentru servicii poluante și depozitare de orice fel;

- Gospodărie comună;

- Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort prin generarea de noxe, zgomot, trafic greu (grăduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioscuri, umbrare, etc.;

- Se interzice construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul unui lot cu o clădire de locuit în sistem individual.

- Se interzice dezmembrarea ulterioară a lotului în scopul construirii mai multor construcții înspre limita din spate a acestuia.

- Se interzice unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv. Este interzisă unificarea a mai mult de două parcele pentru schimbarea funcțiunii prevăzute.

- In zona conductelor de gaze, de (6+6m) de o parte si de alta a conductelor, sunt interzise circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conductele de gaze, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbushti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm).

- este interzisa executarea oricarei constructii, imprejuriri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deseuri in culuarul de trecere (functionare) de 12 m stanga-dreapta fata de axul LEA 20kv existenta (total 24 m).

- este interzisa depozitarea de materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc., care ar putea sa micsoreze gabaritele, in zona de protectie LEA.

Servituti

Se va institui servitute de trecere in favoarea detinatorilor/administratorilor de retele, pe perioada existentei acestora.

In cazul amplasamentului propus pentru P.U.Z., zona de protectie LEA si Gaz nu se suprapune cu zona construibila aferenta parcelelor pe care le traverseaza (loturile: 9 – 12, respectiv 13 – 17). Orice interventie asupra parcelelor aflate in zona de protectie a retelei LEA 20 KV si Gaz existente este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.

Interdictiile temporare de construire isi pierd valabilitatea in momentul in care dispar conditiile care le-au generat. In aceasta situatie, zona construibila poate fi extinsa, cu respectarea indicilor de construibilitate maxim prevazuti, POT max=35%, CUTmax = 1,05.

4.1.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Este recomandata orientarea locuintelor spre est, sud si vest. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor. Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor. Amplasarea constructiilor se va face respectand conditiile de insorire prevazute la Art.3, Cap.I din Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire de 1-1,1/2 h la solstitiul de iarna.

Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere. Toate loturile au acces propus la drumurile publice.

Amplasarea fata de linii electrice aeriene de medie tensiune

Lot 9, 10, 11, 12 - Se va respecta culoarul de trecere si functionare a LEA 20KV, de minim 24 m, conform normativelor in vigoare (NTE 003/04/00). In zona de protectie a LEA 20 KV, este interzisa amplasarea oricaror constructii, cu exceptia circulatiilor si retelelor tehnico-edilitare. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului furnizorului de energie electrica. In cazul amplasamentului propus pentru P.U.Z., zona de protectie LEA nu se suprapune cu zona construibila aferenta parcelelor pe care le traverseaza (loturile: 9 – 12).

Amplasarea fata de retele de gaz

Lot 13 – 17 - In zona de protectie, 20 m din ax a magistralei de GAZ, este interzisa amplasarea oricaror constructii, cu exceptia circulatiilor si retelelor tehnico-edilitare. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului TRANSGAZ S.A. Medias. In cazul amplasamentului propus pentru P.U.Z., zona de protectie Gaz nu se suprapune cu zona construibila aferenta parcelelor pe care le traverseaza (loturile: 13 - 17).

Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile trebuie să respecte regimul de aliniere propus prin P.U.Z. – conform plansei „Reglementari urbanistice”. Astfel, în zona arterelor de circulație clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum urmează:

- 3 m – Lot 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17
- 5 m – Lot 9, 10, 11, 12
- 6 m – Lot 4, 5

preluând aliniamentul și regimul de aliniere propus prin documentațiile de urbanism deja aprobate / avizate în zona.

Amplasarea în interiorul parcelei

Toate construcțiile, inclusiv anexele gospodărești (garaje, magazine, etc.) vor fi amplasate în zona de implantare a clădirii, definită conform plansei „Reglementari urbanistice” din P.U.Z.

Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, se va face astfel:

- în varianta de locuințe cuplate: la min 3,50 m pentru toate loturile, cu excepția Lot 10, 11, unde distanța va fi de 3,00 m, respectiv lot 17, unde distanța va fi de 6,00 m;
- în varianta de locuințe izolate: la 3,50 m, respectiv 2 m, pentru toate loturile; cu excepția Lot 10, 11, unde distanța va fi de 3,00 m, respectiv lot 17, unde distanța va fi de 6,00 m;
- pentru varianta de locuințe izolate, alipirea la un calcan lateral se permite doar pentru anexele gospodărești, fără a depăși înălțimea de max. 3,00 m pe limita de calcan și numai cu acordul vecinului direct afectat și cu respectarea Codului Civil.
- clădirile de locuit izolate sau cuplate, vor avea retragerea minimă față de limitele laterale ale parcelei de 2,00 m în cazul în care se dorește amplasarea de goluri de ferestre spre aceste limite.

Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- La min 10 m - Lot 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12;
- La distanță variabilă, datorită respectării interdicției zona de construire Gaz - Lot 13, 14, 15, 16, 17;

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

4.1.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces direct la drumurile publice. Se va asigura minim un acces carosabil pe parcela.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități. Se va asigura accesul pietonal la parcelele proiectate.

4.1.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord a noilor utilizatori la rețelele existente sau în cazul în care nu există, se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea în aceste condiții a echipării tehnico-edilitare.

Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se vor finanta conform planului de actiune.

Alimentarea cu apa

Este obligatorie racordarea la reseaua de alimentare cu apa a localitatii pentru toate constructiile ce prin specificul lor o necesita.

Canalizarea apelor uzate si evacuare ape pluviale

Autorizarea executarii lucrarilor permise prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

- ape uzate - Se admite, in prima faza, rezolvarea evacuarii apelor uzate, in tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabile (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMANE si Agentiei pentru Protectia Mediului. Dupa extinderea retelei urbane de canalizare se instituie obligativitatea bransarii tuturor constructiilor existente/viitoare la aceasta si desfiintarea foselor septice temporare. Se vor respecta normativele privind protectia mediului.
- Tancurile septice, respectiv fosele septice vidanjabile (temporare), se vor amplasa astfel incat sa aiba asigurat acces auto si sa respecte normativele sanitare in vigoare. Se va asigura distanta minima legala de amplasare a acestor constructii fata de cladirile de locuinte, birouri, comert sau alimentatie publica.
- ape pluviale - Pentru functiunile create, apele pluviale se vor mentine in interiorul parcelei. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu caldura a obiectivelor propuse se va face prin centrale termice proprii, pe baza de combustibili solizi, lichizi sau gazosi sau energii regenerabile. Fiecare cladire va fi prevazuta cu o centrala termica proprie pentru producerea agentului termic de incalzire si prepararea apei calde menajere. Centralele si punctele termice vor fi inglobate in constructie, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejuririlor.

Se recomanda folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica.

4.1.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Prin parcelare se vor asigura loturi avand suprafete cuprinse intre 400 mp si 1106 mp.

- Latimea frontului parcelei variaza intre min. 12 m si max. 33 m

Sunt admise comasari si dezmembrari pentru maxim doua parcele. Comasarea a mai mult de doua parcele se poate face doar in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism pentru zona respectiva.

Înălțimea construcțiilor

- P+E+M/Er. Mansarda se considera 100% din suprafata unui nivel curent.
- Înălțimea maxima a constructiilor la ultima cornisa - 8 m
- Înălțimea maxima a constructiilor la coama - 10 m
- Înălțimea maxima a constructiilor anexa amplasate la calcan - 3,00 m

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in

contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de foarte buna calitate. Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice.

Constructiile vor avea invelitori tip sarpanta - cu pante mai mici de 45° sau invelitori tip terasa, cu, conditia incadrarii in regimul de inaltime si al dimensiunilor de cornisa si coama reglementat. Iluminarea spatiilor de la mansarda se va putea face prin intermediul lucarnelor si/sau al ferestrelor de mansarda. Invelitorile vor fi realizate din materiale ceramice, tabla, sau materiale bituminoase, atat la constructiile principale, cat si la anexe.

Mobilierul urban se va executa din materiale adecvate folosintei propuse, pe cat posibil, nobile si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

INDICI DE CONSTRUIBILITATE

INDICI	Lm - Zona locuinte individuale (izolate sau cuplate) - loturi 4 - 17
P.O.T.	max 35%
C.U.T.	max. 1.05
Regim maxim de inaltime	P+1E+M/Er
H maxim la cornisa	max 8m
H maxim la coama	10m

4.1.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje

Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare, este conditionata de posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. La emiterea Autorizatiei de Construire se vor avea in vedere conditionarile din avizele detinatorilor de retele.

Se propun 2 locuri de parcare / locuinta, in interiorul parcelei. Constructiile de garaje, la fel ca si celelalte tipuri de anexe gospodaresti, vor fi realizate in acelasi spirit ca si cladirile de locuit si vor putea fi amplasate doar in interiorul zonei construibile, conform Plansei de Reglementari Urbanistice. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. In cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii. In situatia in care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile.

Spatii verzi

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 30% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber in jurul constructiei. Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2,00 m fata de linia despartitoare a doua proprietati. Se vor respecta prevederile O.M.S., spatiile verzi dimensionandu-se astfel incat sa satisfaca indicele de minim de 2 mp/locatar.

La emiterea Autorizatiei de Construire se vor avea in vedere conditionarile din avizele detinatorilor de retele.

Imprejuriri

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejuririle trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei. La emiterea Autorizatiei de Construire se vor avea in vedere conditionarile din avizele detinatorilor de retele.

La limita de proprietate dinspre strada imprejmuirea trebuie sa fie transparenta (din grilaje metalice, lemn, vegetatie plantata sau plase de sarma), cu inaltimea maxima de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Sunt permise elemente opace in planul imprejmuirii dinspre strada, inclusiv copertine, parapeti de zidarie, etc, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca ca pondere 25% din latimea parcelei. Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior (daca e cazul).

Pe limitele laterale, incepand de la aliniamentul cladirii si pina la limita de proprietate din spate si pe limita de proprietate din spate, imprejmuirea poate sa fie total transparenta (din grilaje metalice, lemn, vegetatie plantata sau plase de sarma), sau cu soclu plin de min. 60 cm si cu inaltimea maxima a imprejmuirii de 2,00 m. Sunt permise si imprejmuiri opace, cu inaltimea maxima de 2,00 m. Amplasarea imprejmuirilor pe zona de protectie a retelei de gaz se va realiza numai in conditiile impuse de TRANSGAZ.

Se recomanda dublarea imprejmuirii cu gard viu. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputind aduce atingere spatiului public, sau al altor proprietari. Plasarea pubelelor, contoarelor de apa, gaz etc si a altor elemente care necesita acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spatiului public.

In cazul loturilor 9, 10, 11, 12 – se va respecta culoarul de trecere (functionare) de 12m stanga-dreapta fata de axul LEA 20 kV existenta (total 24m) in care este interzisa executarea oricaror constructii, imprejmuri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deseuri.

In cazul loturilor 13, 14, 15, 16, 17 – sunt interzise platformele betonate, circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conductele de gaze, parcarile auto, aleile si imprejmurile la o distanta mai mica de 6m fata de interaxul conductei de gaz Transgaz, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm).

4.1.8. Reguli cu privire la protectia mediului

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic la un deponeu de gunoi autorizat, prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare. Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

4.2. ZM - Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice

4.2.1. Generalitati

Caracterul zonei

Zona este destinata locuintelor colective max. 9ap/UL, cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, cu regim de inaltime de max. P+2E. Loturile dedicate sunt 1, 2 si 3 si au suprafete de 1794 mp, 1730 mp respectiv 1530 mp.

LcFc - subzona locuinte colective si functiuni complementare

- P.O.T. maxim = 35 %

- C.U.T. maxim = 1,2

DS - subzona locuinte colective, dotari si servicii publice

- P.O.T. maxim = 40 %

- C.U.T. maxim = 1,2

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea zonei este cea rezidențială.

4.2.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Utilizări permise

Este permisă amplasarea următoarelor:

- locuințe colective;
- servicii și comerț necesare traiului zilnic, compatibile cu locuirea - cu acordul vecinilor;
- servicii profesionale, cabinete profesii liberale, etc., compatibile cu locuirea - cu acordul vecinilor;
- piscină, pergole, chioscuri, umbrare, cu regim de înălțime maxim parter;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu, acolo unde este cazul.

Utilizări permise cu condiții

- Comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, sedii de firmă, sedii financiar-bancare, cabinete medicale - la parterul construcțiilor, cu condiția ca ele să fie integrate în structurile propuse și subordonate funcțiunii generice de locuire.

- dotări, servicii publice/de interes public, spații administrative - la parterul construcțiilor, cu condiția ca ele să fie integrate în structurile propuse și subordonate funcțiunii generice de locuire.

- Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții: 1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv; 2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare; 3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate; 4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare; 5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate;

- Sunt admise comasări și dezmembrări de maxim 3 parcele, cu condiția respectării caracterului zonei, a funcțiunilor permise, a unui front minim de 12 m și a indicilor urbanistici POT/CUT propuși.

- este admisă suplimentarea numărului de apartamente / imobil, cu condiția asigurării necesarului de parcare, a spațiului verde min 2mp/locatar și a echipării tehnico-edilitare;

- Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătatea și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru gradinarit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire;

- accese auto, alei pietonale și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

- spații verzi amenajate, plantatii de protecție/aliniament, cu, condiția respectării restricțiilor detinatorilor/administratorilor rețelelor de utilități;

- Este permisă realizarea de platforme betonate, parcare auto, alei, împrejurimi, cămine de vizitare, construcții usoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi

ocupate de oameni, cu conditia amplasarii acestora in afara zonei de protectie retea Gaz - 6 m din ax.

- Statii electrice si posturile de transformare a energiei electrice, zonele de relaxare, recreere, dotari cu mobilier urban, spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor, amenajari sportive si de agrement, locuri de fumat, etc. sunt permise cu conditia amplasarii acestora in afara zonei de protectie retea Gaz - 20 m din ax.

Utilizari interzise

- constructii cu functiune industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor;

- constructii pentru activități productive, chiar și cu o capacitate mică;

- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;

- alte tipuri de locuire;

- gospodarie comunală;

- Se interzice unificarea ulterioară a mai multor parcele in scopul realizării de cladiri de locuit in sistem colectiv, functiuni complementare, dotari si servicii publice, cu regim de inaltime mai mare de trei niveluri (P+2E).

- este interzisa amplasarea oricarui tip de constructii gospodaresti ce produc disconfort prin generarea de noxe, zgomot, trafic greu (grajduri, cocini, etc.) cu exceptia dotarilor ca: piscina, pergole, chioscuri, umbrare, etc.

- In zona conductelor de gaze, de (6÷6m) de o parte si de alta a conductelor, sunt interzise circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conductele de gaze, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm).

Servituti

Se va institui servitute de trecere in favoarea detinatorilor/administratorilor de retele, pe perioada existentei acestora.

In cazul amplasamentului propus pentru P.U.Z., zona de protectie Gaz nu se suprapune cu zona construibila aferenta parcelor pe care le traverseaza (loturile: 1, 2, 3). Orice interventie asupra parcelor aflate in zona de protectie a retelelor de Gaz existente este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.

Interdictiile temporare de construire isi pierd valabilitatea in momentul in care dispar conditiile care le-au generat. In aceasta situatie, zona construibila poate fi extinsa, cu respectarea indicilor de construibilitate maxim prevazuti, POT max=40%, CUTmax = 1,2.

4.2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura, pe cat posibil, pentru fiecare cladire, posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor. Amplasarea constructiilor se va face respectand conditiile de insorire prevazute la Art.3, Cap.I din Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire de 1-1,1/2 h la solstitiul de iarna.

Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea fata de retele de gaz

Lot 1, 2, 3 - In zona de protectie, 20 m din ax a magistralei de GAZ, este interzisa amplasarea oricaror constructii, cu exceptia circulatiilor si retelelor tehnico-edilitare. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului TRANSGAZ S.A. Medias.

- Este permisa realizarea de platforme betonate, parcare auto, alei, imprejurii, camine de vizitare, constructii usoare, fara fundatii, altele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni, cu conditia amplasarii acestora in afara zonei de protectie retea Gaz - 6 m din ax.

- Statiile electrice si posturile de transformare a energiei electrice, zonele de relaxare, recreere, dotari cu mobilier urban, spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor, amenajari sportive si de agrement, locuri de fumat, etc. sunt permise cu conditia amplasarii acestora in afara zonei de protectie retea Gaz - 20 m din ax.

Amplasarea fata de aliniament

Constructiile trebuie sa respecte regimul de aliniere propus prin P.U.Z. - conform plansei „Reglementari urbanistice” - preluand aliniamentul si racordandu-se la regimul de aliniere propus prin documentatiile de urbanism deja aprobate / avizate in zona. Astfel, in zona arterelor de circulatie cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament la 3 m.

Amplasarea in interiorul parcelei

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei "Reglementari urbanistice" din P.U.Z., cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc.

Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelelor, se va face astfel:

- fata de limitele laterale ale parcelei, retragerea se va face astfel: Lot 1 - la 6 m; Lot 2 - 6 m; Lot 3 - 6 m si 3 m, (conform planșa reglementari urbanistice);
- se permite alipirea la calcan, conform plansei de reglementari urbanistice, iar, in acest caz, intre Lot 1 si Lot 2 se va prevedea un gang pentru circulatia auto.

Amplasarea fata de limita posterioara a parcelei

Fata de limita posterioara a parcelei, retragerea se va face la minim 36.30 Lot 1, minim 34.88 Lot 2, minim 28.85 Lot 3, respectand interdictia de construire in zona de protectie a tevii de gaz.

Lucrari de utilitate publica

Cladirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

4.2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces direct la drumurile publice. Se va asigura minim un acces carosabil pe parcela de 4 m.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei. La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati. Se va asigura accesul pietonal la parcelele proiectate. Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu, acolo unde este cazul.

4.2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord a noilor utilizatori la retelele existente sau in cazul in care nu exista, se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, urmand ca beneficiarul sa racordeze constructia (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la reseaua centralizata, atunci cand aceasta se va executa. Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa asigurarea in aceste conditii a echiparii tehnico-edilitare.

Realizarea de retele tehnico edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Alimentarea cu apa

Este obligatorie racordarea la reseaua de alimentare cu apa a localitatii pentru toate constructiile ce prin specificul lor o necesita.

Canalizarea apelor uzate si evacuare ape pluviale

Autorizarea executarii lucrarilor permise prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

- ape uzate - Se admite, in prima faza, rezolvarea evacuarii apelor uzate, in tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabile (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMANE si Agentiei pentru Protectia Mediului. Dupa extinderea retelei urbane de canalizare se instituie obligativitatea bransarii tuturor constructiilor existente/viitoare la aceasta si desfiintarea foselor septice temporare. Se vor respecta normativele privind protectia mediului.
- Tancurile septice, respectiv fosele septice vidanjabile (temporare), se vor amplasa astfel incat sa aiba asigurat acces auto si sa respecte normativele sanitare in vigoare. Se va asigura distanta minima legala de amplasare a acestor constructii fata de cladirile de locuinte, birouri, comert sau alimentatie publica.
- ape pluviale - Pentru functiunile create, apele pluviale vor fi colectate in bazinul de retentie propus.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu caldura a obiectivelor propuse se va face prin centrale termice proprii, pe baza de combustibili solizi, lichizi sau gazosi sau energii regenerabile. Fiecare cladire va fi prevazuta cu o centrala termica proprie pentru producerea agentului termic de incalzire si prepararea apei calde menajere. Centralele si punctele termice vor fi inglobate in constructie, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejuririlor.

Se recomanda folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica.

4.2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Prin parcelare se vor asigura loturi avand suprafete: Lot 3 - 1530 mp, Lot 2 - 1730 mp respectiv Lot 1 - 1794 mp. Latimea frontului parcelei variaza astfel: Lot 3 - 24 m, Lot 2 - 27 m respectiv Lot 1 - 27.76 m.

Inaltimea constructiilor

- P+2E;

- Inaltimea maxima a constructiilor la ultima cornisa - 10 m;
- Inaltimea maxima a constructiilor la coama - 12 m

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de foarte buna calitate. Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice.

Constructiile vor avea invelitori tip sarpanta - cu pante mai mici de 45° sau invelitori tip terasa, cu, conditia incadrarii in regimul de inaltime si al dimensiunilor de cornisa si coama reglementat. Invelitorile vor fi realizate din materiale ceramice, tabla, sau materiale bituminoase, atat la constructiile principale, cat si la anexe.

Mobilierul urban se va executa din materiale adecvate folosintei propuse, pe cat posibil, nobile si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

INDICI DE CONSTRUIBILITATE

INDICI	ZM - Zona mixta de locuinte colective si functiuni complementare (LcFc), dotari si servicii publice (Ds)	
	LcFc - subzona locuinte colective si functiuni complementare - loturi 2-3	Ds - subzona locuinte colective, dotari si servicii publice - lot 1
<u>P.O.I.</u>	max 35%	max 40%
<u>C.U.I.</u>	max. 1.2	max. 1.2
<u>Regim de inaltime</u>	max. P+2E	max. P+2E
<u>H maxim la cornisa</u>	max 10 m	max 10 m
<u>H maxim la coama</u>	12 m	12 m

4.2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare, este conditionata de posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Se propun 1,5 locuri de parcare / locuinta, in interiorul parcelei. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. In cazul parcajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii. In situatia in care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile. Este permisa folosirea in comun a loturilor, in vederea asigurarii accesului facil la parcaje si a fluidizarii fluxurilor de circulatii.

Spatii verzi

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 30% din suprafata terenului ca spatii verzi. Plantarea de arbori inalti este permisa numai in afara zonei de protectie a retelei de gaz. Suprafata astfel marcata in Plansa de Reglementari Urbanistice va fi plantata cu gazon sau amenajata cu pavaje usor de inlaturat, pentru a permite accesul la retea. Se recomanda gruparea arborilor in fasii liniare, cu rol de bariere fonice/vizuale, amplasate ordonat pe parcele, spre limitele de proprietate, in asa fel incat sa permita utilizarea libera a incintei. Cand plantarea se va face in regim izolat, se va respecta distanta min. de 2 m fata de proprietatile invecinate. Se vor respecta prevederile O.M.S., spatiile verzi dimensionandu-se astfel incat sa satisfaca indicele de minim de 2 mp/locatar.

Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

La limita de proprietate dinspre strada imprejmuirea trebuie sa fie transparenta (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu inaltimea maxima de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Sunt permise elemente opace in planul imprejmuirii dinspre strada, inclusiv copertine, parapeti de zidarie, etc, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca ca pondere 25% din latimea parcelei. Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior (daca e cazul).

Pe limitele laterale, incepand de la aliniamentul cladirii si pina la limita de proprietate din spate si pe limita de proprietate din spate, imprejmuirea poate sa fie transparenta (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de min. 60 cm si cu inaltimea maxima a imprejmuirii de 2,00 m. Sunt permise si imprejmuiri opace, cu inaltimea maxima de 2,00 m. Amplasarea imprejmuirilor pe zona de protectie a retelei de gaz se va realiza numai in conditiile impuse de TRANSGAZ.

Se recomanda dublarea imprejmuirii cu gard viu. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputind aduce atingere spatiului public, sau al altor proprietari. Plasarea pubelelor, contoarelor de apa, gaz etc si a altor elemente care necesita acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spatiului public.

4.2.8. Reguli cu privire la protectia mediului

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic la un deponeu de gunoi autorizat, prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare. Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

4.3. SV – Zona pentru spatii verzi

4.3.1. Generalitati

Caracterul zonei

Zona cu spatii verzi, scuaruri, gradini, parcuri, spatii verzi de aliniament aferente drumurilor si spatiilor verzi de protectie a retelelor tehnico-edilitare, alei, spatii verzi plantate cu acces public nelimitat.

- Spatiu verde public in suprafata compacta – **Lot 18**
- Spatii verzi pentru **perdele de protecție, de aliniament**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de spațiu verde amenajat cu, caracter public.

Funcțiuni complementare admise ale zonei - rețele tehnico-edilitare.

4.3.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Utilizari permise

Pentru aceasta zona utilizarile permise sunt: spatii verzi amenajate.

- **Lot 18** – gazon, plantații de protecție, circulație pietonală si velo.
 - o Bazin de retentie (conform plansei de reglementari urbanistice)

- Pentru **spațiile verzi de aliniament stradal**: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, etc.);

Utilizari permise cu conditii

- Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat.
- Panouri publicitare de mici dimensiuni, cu conditia ca ele să nu aducă prejudicii ansamblului.
- rețele tehnico-edilitare cu respectarea condițiilor impuse de administratorii/propietarii rețelelor existente.

Utilizari interzise

- In zona conductelor de gaze, de (6÷6m) de o parte si de alta a conductelor, sunt interzise circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conductele de gaze, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm).
- **Lot 18** – este interzisa amplasarea si realizarea oricaror constructii, cu exceptia amenajarilor stipulate mai sus, ca fiind permise.
- Se interzice schimbarea de functiune a spatiului verde precum si dezmembrarea ulterioara a terenului cu destinatia de spatiu verde in vederea extinderii zonelor de locuit.
- Este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.

Servituti

Se va institui servitute de trecere in favoarea detinatorilor/administratorilor de retele, pe perioada existentei acestora.

Conform PUZ, zona verde propusa – Lot 18 va fi accesibila public neingradit.

Orice interventie asupra parcelelor aflate in zona de protectie a retelelor de Gaz existente este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.

Interdictiile temporare de construire isi pierd valabilitatea in momentul in care dispar conditiile care le-au generat.

SV – Zona spatii verzi	1760 mp	10,61 %
- Zona spatiu verde - Lot 18	1212 mp	7,31 %
- spatiu verde de aliniament	548 mp	3,3 %

4.4. C - ZONE CIRCULATII

4.4.1. Generalitati

Caracterul zonei

Zona este compusa din terenuri pentru căi de comunicație rutiere.

Funcțiunea dominantă a zonei este căi de comunicație

Funcțiuni complementare admise - rețele tehnico-edilitare.

4.4.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Utilizari permise:

- căi de comunicație;
- spații verzi;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, alei pentru bicicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- staționări auto și circulație pietonală.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile PLANULUI URBANISTIC ZONAL CU CARACTER DIRECTOR Giarmata VII, in PUGul comunei Ghiroda (aprobat prin HCL 38/ 2005) si este in concordanta cu previzionarile PUG nou Ghiroda – in lucru. Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara, caracteristica unei zone cu cladiri de locuit. Se recomanda corelarea constructiei de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Sef de proiect | Specialist RUR:

Proiectat:

Intocmit



Arh. Urb. SZORAD Romeo

Arh. PESCAR Felicia Raluca

Arh. Stag. GARDEAN Larisa