

SC SECO

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire investiție: P.U.Z. Dezvoltare zona mixed-use (activitati economice, servicii, birouri, cazare, locuinte colective, agreement, hotel)

Amplasament: jud. TIMIȘ, loc. Ghiroda, F.N., CF 405975 , 410343, 400219 , 410873, 410874

Beneficiar: MP RIVERSIDE GROUP S.R.L.

Data: Februarie 2022

CUPRINS

DISPOZIȚII GENERALE
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Dezvoltare zona mixed-use (activitati economice, servicii, birouri, cazare, agreement, hotel)

- intravilan loc. Ghiroda, com. Ghiroda, jud. Timiș.
- Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.
- Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.02 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. Dezvoltare zona mixed-use (activități economice, servicii, birouri, cazare, locuințe colective, agreement, hotel), loc. Ghiroda, com. Ghiroda, jud. Timiș, stau în principal:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată 1998;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicată 1997;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr.137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a V-a Zone de risc natural;
- HG nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HG 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- HG 26/2006 privind organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Codul civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- HCJT 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

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

SC SECO

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului PATZ – DN6 Aeroport
- P.U.G. Ghiroda - aprobat;
- P.U.G. Ghiroda – în lucru;
- Ridicare topografică vizată OCPI
- Alte documentații PUZ aprobate în cadrul cvartalului.

1.03 DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului propus reglementării.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale. Limita zonei studiate este figurată cu linie specifică descrisă în legendă, în planșa 02U - Plan situație existentă.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.01 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

(a) Terenuri agricole

Terenurile agricole situate în intravilan vor fi încadrate în regimul juridic de teren cu construcții prin scoatere din circuitul agricol în mod definitiv conform legii.

(b) Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

(c) Zone cu resurse ale subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

SC SECO

(d) Zone ale cursurilor de apă

Singurul curs de apă din arealul studiat este canalul de desecare Hcn 210, aflat pe latura de V a parcelei.

(e) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă. Primăria Comunei Giroda va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Nu există zone naturale protejate în suprafața studiată.

(f) Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

2.02 **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

(a) Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Giroda aprobat.

- În cadrul arealului studiat nu au fost sesizate zone expuse la riscuri naturale.

(b) Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Giroda aprobat.

- În cadrul arealului studiat nu există zone expuse la riscuri tehnologice.

(c) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- În cadrul arealului studiat nu există și nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

(d) Asigurarea echipării edilitare

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

- Costurile necesare extinderilor rețelelor edilitare vor fi conform Planului de Acțiune anexat. Costurile de bransare individuale vor fi suportate de către beneficiarii finali ai parcelelor.

SC SECO

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

(e) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile specifice de compatibilitate, procent de ocupare a terenului, amplasare fata de aliniament, orientare, indici urbanistici (POT, CUT pe zone functionale propuse), amplasare in interiorul parcelei, parcelare, înălțimea construcțiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite in capitolul „Reglementari la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

(f) Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ-uri aprobate anterior, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

- În cadrul Planului Urbanistic Zonal actual se propune realizarea unor drumuri conform planșei „03U Reglementări urbanistice”, care vor fi cedate domeniului public conform planșei 05U Planul circulației terenurilor.

2.03 **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

(a) Generalități

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

(b) Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniamentul construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe retragerile prevăzute și planul de aliniere fără nici o depășire.

(c) Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă asigurarea posibilității dublei orientări pentru spațiile interioare și se evită orientarea exclusiv la nord. Orientare nord se recomandă în cazul spațiilor tehnice și a anexelor.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: copertine, parasolare sau termopane-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest;

(d) Amplasarea față de drumuri publice

În prezent accesul la amplasament este asigurat direct din DN6 (Calea Lugojului), prin DE Existent cu nr.cad 405503(str.Orizont)

Pentru deservirea rutieră a parcelei studiate se propune accesul de pe strada Orizont, perpendiculara pe Calea Lugojului, strada care va avea 16m profilul stradal.

În acest sens se propune:

SC SECO

amenajarea trazii Orizont cu un prospect de 16,00 m din care 6,00 m, conform plansa elaborator EuroCav Proiect, parte carosabilă, mărginită de spațiu verde, piste de biciclete și trotuare (vezi profil transversal) conform plansa elaborator EuroCav Proiect;

Accesul în zona de dotări-servicii prevăzută în prezentul PUZ se va face din strada Orizont, perpendiculară pe DN6 și prin intermediul strazilor aflate în domeniul Comunei Ghiroda. Accesul în perioadă de perspectivă se va putea face și din artere colectoare paralele cu drumul național. Nu se va deschide un acces nou în drumul național.

Apele pluviale de pe drumuri, parcuri și acoperisurile clădirilor vor fi colectate prin canalizare pluvială, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de unde surplusul va fi descărcat controlat prin pompă în canalul de desecare Hcn 210 în limita debitului de transport.

(e) **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

(f) **Amplasarea față de căi ferate**

Zona studiată se află în afara zonei de protecție de 100m față de calea ferată Timisoara-Lugoj aflată la Nord.

(g) **Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Drumurile propuse în interiorul zonei reglementate vor fi cedate domeniului public și vor fi prevăzute cu trotuare și piste de biciclete, care se vor intersecta cu partea carosabilă în dreptul intersecțiilor prin zone special semnalizate. Se prefigurează astfel:

- Pe parcela studiată, retragere față de str. Orizont este de 0,00m, de 42m față de DN6 pe Parcela 1 și de 6,00m față de str. Orizont și 15m față de DE213/9 pe Parcela 2

(h) **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei, va respecta condițiile:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Se prefigurează astfel:

Parcela 1:

- retragere de 0,00m față de limita vestică a parcelei;
- retragere de min. 42m față de limita laterală nordică a parcelei.
- retragere de min. 10,00m față de limita laterală sudică a parcelei

Parcela 2:

- retragere de 6,00m față de limita vestică a parcelei;
- retragere de min. 10m față de limita laterală nordică a parcelei.
- retragere de min. 15,00m față de limita laterală sudică a parcelei

SC SECO

2.04 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

(a) Accese carosabile

În prezent accesul la amplasament este asigurat direct din DN6 (Calea Lugojului). Pentru deservirea rutieră a parcelei studiate se propune accesul de pe strada Orizont, perpendiculară pe Calea Lugojului, strada care va avea 16m profilul stradal.

În acest sens se propune:

amenajarea trazii Orizont cu un prospect de 16,00 m din care 6,00 m parte carosabilă, mărginită de spațiu verde și de parcuri (vezi profil transversal)elaborator EuroCav Proiect;

Accesul în zona de dotări-servicii prevăzută în prezentul PUZ se va face din strada Orizont, perpendiculară pe DN6 și prin intermediul strazilor aflate în domeniul Comunei Ghiroda. Accesul în perioadă de perspectivă se va putea face și din artere colectoare paralelă cu drumul național. Nu se va deschide un acces nou în drumul național.

(b) Accese pietonale

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General al comunei Ghiroda, fiind alcătuite din:

amenajarea trazii Orizont cu un prospect de 16,00 m din care 8,00 m parte carosabilă, mărginită de spațiu verde și de parcuri (vezi profil transversal);

Accesul în zona de dotări-servicii prevăzută în prezentul PUZ se va face din strada Orizont, perpendiculară pe DN6. Nu se va deschide un acces nou în drumul național.

2.05 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente prin extindere rețele. În vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale și rețele de canalizare.

Există în zona un canal de desecare (Hcn 210) care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Realizarea de rețele edilitare

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale despărțite de o zonă verde tampon. Astfel, cele două zone funcționale majore sunt:

- zona de dotări și servicii ocupă întreaga suprafață și va cuprinde un număr de 2 parcele construibile destinate funcțiilor de servicii și comerț. Tot în cadrul acestei zone se vor rezerva spațiile necesare pentru locuri de parcare.
- aceasta zona va fi separată de DE213/3 de o zonă verde de protecție la S cu o lățime de 15 m.

(a) Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Ghiroda, rețea existentă aflată în zona de acces pe parcelele propuse pentru realizarea prezentului P.U.Z., paralelă cu DN 6, sensul de mers dinspre Timisoara - spre Lugoj.

Prin urmare, se propune executarea unei rețele de distribuție apă care să deservească construcțiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z., lungimea rețelei de distribuție apă propusă fiind de aproximativ 200 m, la care se adaugă ramificațiile necesare pentru alimentarea cu apă a fiecărui imobil / parcelă. Rețeaua de distribuție apă propusă se va conecta la rețeaua de distribuție existentă la intrarea pe amplasamentul P.U.Z.-ului, diametrul rețelei existente este Ø 355mm.

SC SECO

Reteaua de alimentare cu apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, Pn 10, D.160 mm, SDR 17, se va amplasa in zona verde a strazilor proiectate prin P.U.Z., astfel incat sa existe cate un bransament (camin de bransament) pentru fiecare parcela si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu Dn 100mm, amplasati astfel incat distanta maxima intre doi hidranti sa nu depaseasca 100 metri, totodata se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distantele de amplasare fata de suprafata carosabila si fata de cladiri astfel: maxim 2 metri fata de suprafata carosabila si minim 5 metri fata de limita de proprietate a imobilelor.

Presiunea apei in retea de distributie propusa va fi de minim 0,7 bar (7mCA) si de maxim 6 bar (60mCA).

Pentru fiecare parcela se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat, amplasat la cca. 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele, in exteriorul limitei de proprietate.

In punctele de intersectie ale retelei de distributie a apei propuse, precum si in punctele de bransare la retea existenta de distributie a apei, se vor monta camine de vane, sau vane ingropate, cu rol de sectionare a retelei in caz de interventie.

Debite de apa rezultate din breviarul de calcul:

$$Q_{ZI\ MED} = 80,16 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,93 \text{ l/s}$$

$$Q_{ZI\ MAX} = 104,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{ORAR\ MAX} = 8,68 \text{ m}^3/\text{h} + 9 \text{ m}^3/\text{h} = 17,68 \text{ m}^3/\text{h} = 4,91 \text{ l/s}$$

(b)

Canalizare

Sistemul de canalizare stabilit pentru constructiile situate pe teritoriul localitatii Ghiroda este de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la imobile / constructii.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata va fi de tip gravitational si se va racorda la retea de colectare apa uzata menajera in sistem centralizat a localitatii Ghiroda, retea existenta aflata in zona de acces pe parcelele propuse pentru realizarea prezentului P.U.Z., paralela cu DN 6, sensul de mers dinspre Timisoara - spre Lugoj.

Prin urmare, se propune executarea unei retele de conducte pentru colectarea apelor uzate menajere care sa deserveasca constructiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z., lungimea retelei de canalizare menajera propusa fiind de aproximativ 365 m, la care se adauga ramificatiile necesare pentru colectarea apei uzate menajere de la fiecare imobil / parcela. Reteaua de canalizare menajera propusa se va conecta la retea de colectare ape uzate existenta la intrarea pe amplasamentul P.U.Z.-ului, diametrul retelei existente este $\varnothing 400\text{mm}$.

Reteaua de canalizare menajera se va fi realizata din tuburi din PVC-U, $\varnothing 250 \text{ mm}$, SN8, se va amplasa pe strazile nou create astfel incat sa existe cate un racord pentru fiecare parcela si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Reteaua de canalizare va include pentru o buna functionare in exploatare, constructii de tipul caminelor de vizitare (de linie, intersectie, schimbare de directie, rupere de panta), racorduri (camine de racord) si lucrari speciale de tipul subraversari (daca este cazul).

Debite de canalizare menajera rezultate din breviarul de calcul:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 80,16 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,93 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 104,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 8,68 \text{ m}^3/\text{h} = 2,41 \text{ l/s}$$

SC SECO

(c) Apele pluviale

Apele pluviale, posibil infestate cu hidrocarburi, de pe suprafata drumurilor si parcarilor din zona P.U.Z.-ului vor fi colectate prin guri de scurgere, fiind preluate de o retea de canalizare pluviala ($L \sim 360$ m), realizata din conducte de PVC-U SN8 cu mufa si garnitura de cauciuc, montate ingropat, si dirijate catre un separator de hidrocarburi (SNH) prevazut pe amplasament. Pe traseul retelei de canalizare pluviala s-au prevazut camine de vizitare prefabricate din beton cu diametrul de $\varnothing 1000$ mm.

Reteaua de canalizare pluviala se va monta ingropat in pamant pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Separatorul de hidrocarburi va fi din beton prefabricat si va fi prevazut cu filtru coalescent si colector de aluviuni, fiind propus spre amplasare in zona verde.

Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi, apa pluviala va fi colectata intr-un bazin de retentie cu volumul util $V_u = 60$ mc, prefabricat din beton, sau realizat monolit. Bazinul de retentie se va amplasa de asemenea in zona verde, dupa separatorul de hidrocarburi.

Apele pluviale pre-epurate, astfel colectate in bazinul de retentie, vor fi folosite la stropirea spatiilor verzi, sau vor fi evacuate controlat, prin pompare, in canalul de desecare Hcn 210 existent in zona. Evacuarea apei din bazinul de retentie in canalul Hcn 210 se face printr-o gura de descarcare, prevazuta cu vana de inchidere ingropata.

Lungimea conductei de refulare de la bazinul de retentie pana la gura de descarcare este de $L \sim 15$ m.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere fiind evacuate prin jgheaburi si burlane si dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor, infiltrandu-se in sol.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Totodata pentru fiecare parcela pe care se vor amenaja platforme betonate si/sau parcare, se vor prevedea sisteme independente de colectare a apelor pluviale, cu separatoare de hidrocarburi si bazine de retentie. Apele pluviale pre-epurate colectate in bazinele de retentie vor fi evacuate controlat, prin pompare, in retea de colectare apa uzata menajera propusa.

Pentru a nu exista pericolul de inundare al retelei de canalizare menajere, bazinele de retentie se vor dimensiona astfel incat sa permita retinerea temporara a unui volum de apa corespunzator si evacuarea pe o durata mai mare de timp.

Debite de apa pluviala rezultate din breviarul de calcul:

$Q_{PL} = 188,02$ l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata acoperisurilor cladirilor;

$Q_{PL} = 58,96$ l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata drumurilor;

$VBR = 50$ m³ - volum bazin de retentie;

$V_{anual} = 22228$ m³/an - volumul anual al apelor pluviale;

(d) Lucrari necesare pentru stingerea incendiilor (zona de servicii, comert, mica productie)

Conform prevederilor normativului P118/2-2013 pentru zona de servicii, comert, este necesara prevederea unei instalatii de stins incendiu cu hidranti exteriori, independenta de restul zonelor propuse prin prezentul P.U.Z.

Conform art. 6.1 al P118/2-2013 este necesara echiparea tehnica cu instalatii cu hidranti exteriori astfel:

- cladiri de comert, cu aria desfasurata mai mare sau egala cu 1250 m²;
- cladiri administrative cu capacitatea maxima simultana mai mare de 200 de persoane, sau au mai mult de 3 niveluri supraterane si aria construita peste 600 m²;

SC SECO

Timpul teoretic maxim de functionare al instalatiei de stins incendiu cu hidranti exteriori pentru astfel de cladiri, in functie de nivelul de stabilitate la incendiu este de 180 minute (3 ore).

Numarul hidrantilor exteriori se determina astfel incat fiecare punct al cladirii sa fie atins de numarul de jeturi in functiune simultana, astfel pentru operatori economici, daca suprafata teritoriului este mai mica de 150 ha ($S = 4,63$ ha), se considera un singur incendiu.

Debitul maxim de apa pentru stingerea din exterior a incendiilor la cladiri civile, altele decat locuinte, conform anexa nr.7 a P118/2-2013, in functie de nivelul de stabilitate la incendiu al cladirii si volumul compartimentului de incendiu de maxim 10000 m³, este de $q_{ie} = 20$ l/s.

Reteaua de stins incendiu, pentru zona de servicii, comert si mica productie va fi de tip inelar si se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, Pn 16, D.110 mm, SDR 11, si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Pe reseaua exterioara de incendiu se vor monta hidranti supraterani de incendiu Dn 80mm, amplasati astfel incat distanta maxima intre doi hidranti sa nu depaseasca 120 metri, totodata se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distantele de amplasare fata de suprafata carosabila si fata de cladiri astfel: maxim 2 metri fata de suprafata carosabila si minim 5 metri fata de limita de proprietate a imobilelor.

Hidranti exteriori vor avea 2 racorduri tip "B" si 1 racord tip „A”, echipati cu furtun de 120 m lungime (role cu racorduri si garnituri de refulare).

Alimentarea cu apa a instalatiei de stins incendiu cu hidranti exteriori se va face de la un rezervor tampon suprateran, prefabricat, metalic, cu un volum $V = 216$ m³.

Iar alimentarea cu apa a rezervorului se va face de reseaua de apa propusa.

Debitul si presiunea apei in instalatia de hidranti exteriori va fi asigurata prin intermediul unei statii de pompare (1A+1R) pentru hidranti exteriori.

Refacerea rezervei de incendiu va fi asigurata astfel incat aceasta timpul de refacere sa nu depaseasca 24 de ore, astfel debitul de apa necesar pentru refacerea rezervei este:

$$Q_{ie} = 9 \text{ m}^3/\text{h} = 2,5 \text{ l/s}$$

(e) Alimentare cu căldură

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin montarea de sisteme proprii de alimentare cu apa calda si cu incalzire.

(f) Alimentarea cu energie electrică

În ceea ce privește alimentarea cu energie electrică, conectarea la retea electrica se va face, partial din postul de transformare existent, partial dintr-un post de transformare nou, 20/0.4kV in anvelopa din care se alimenteaza direct sau prin firide de bransament tablourile generale aferente obiectivelor.

Toate alimentările electrice atat la firidele de bransament cat si la tabloul general al cladirii se va face cu linie electrica subterana (LES) de la postul de transformare 20/0.4kV.

Pt iluminarea aleilor pietonale se vor folosi stalpi conici circulari, din otel zincat cu inaltimea utila $h=4$ m, montati in fundatie de beton prin grija beneficiarului, prevazuti cu corpuri de iluminat tip glob LED montate in varful stalpului.

Toate cablurile electrice de alimentare se vor monta ingropat, iar conexiunile la stalpi se vor face in cutiile de conexiuni din interiorul stalpilor, prevazute obligatoriu cu usite de acces din exterior.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin comanda catre distribuitorul local de energie electrica a unui post de transformare cu punct de conexiune, avand in vedere urmatoarele date de consum:

SC SECO

Putere instalata (Pi)	2846kW
Putere ceruta (Pc)	1366kW

Beneficiarul are obligatia de a obtine avizul de amplasament favorabil din partea distribuitorului local de energie electrica si a tuturor avizelor cerute din partea distribuitorilor de utilitati.

Soluțiile prezentate sunt orientative. Soluția finală de racordare va fi stabilită de furnizorul de electricitate proprietarul rețelei LES 20kV, la momentul realizării proiectului de racordare (ATR).

(g) Telecomunicații și televiziune în cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individuale la fiecare clădire. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

(h) Alimentare cu gaze naturale

Având în vedere că în apropiere exista rețea disponibilă se impune o extindere a rețelei de gaz în zonă.

(i) Gospodărie comunală

Colectarea separată și depozitarea pe fracții a deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale distincte, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la baza de colectare a deșeurilor.

(j) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În apropierea parcelei reglementate, există rețele de utilități publice, cum ar fi rețele de apă-canal, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

- (i) Astfel, se propune extinderea pe terenuri din domeniul public a rețelelor publice disponibile în apropiere, urmand ca noii beneficiari sa aibă posibilitatea de bransare individuala.

2.06 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Pentru a putea fi construibilă, orice parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- suprafața minimă: 500mp; front stradal minim: 12m; adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- accesul din domeniul public direct sau prin servitute
- va avea asigurată alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică, prin racordarea la utilitățile existente în zonă sau, în lipsa acestora, prin rezolvarea lor individuală și independentă pe parcelă de către beneficiar, acestea urmând a asigura funcționalitatea noii clădiri.

Sunt admise comasări pentru maxim două parcele cu aceeași funcțiune, cu respectarea condițiilor din paragraful anterior, cu respectarea indicilor urbanistici al prezentului RLU.

SC SECO

Înălțimea construcțiilor:

Se vor respecta următoarele:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- se pot realiza subsoluri sau demisoluri; nivelul îngropat se consideră demisol dacă, cota parterului este la cel puțin 1.00 m față de cota terenului natural;

Cota absoluta de referinta pentru intreg ansamblul este +91.3m. Regimul maxim de inaltime este de S+P+3E+Er. Inaltimea maxima a constructiilor este de 18.00m (cota absoluta maxima 109.3m).

Aspectul exterior al construcțiilor

(i) Consideratii generale

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

(ii) Fațade

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor pentru locuire și a clădirilor pentru servicii vor fi culori armonizate în general.

(iii) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45° - sau învelitori tip terasă.

În cazul în care clădirea este prevăzută cu mansardă, aceasta va fi obligatoriu structurată pe un singur nivel.

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

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

2.07 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

(a) Parcaje

- Necesarul de parcaje se stabilește conform normelor în vigoare, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/27.06.1996 și P 132-93 și a legislației locale. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare și a legislației locale. Amplasarea parcajelor și a garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

(b) Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/27.06.1996.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta un arbore la fiecare 200 m² de spațiu liber în jurul construcției.

Spațiul verde public se va grupa pe cât este posibil, de-a lungul canalelor de desecare (acolo unde acestea apar) sub formă de culoare verzi continue sau spații comunitare. Lățimea minimă a culoarelor verzi este de 2m de la limita canalului de desecare și de 15m de la DE 213/3 din S, conform reglementărilor din PUG Ghironda în lucru.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal poate fi amenajat cu spații verzi, plantații de protecție, parcaje și amenajări peisagere.

(c) Împrejmuiri

Autorizarea diferitelor categorii de împrejmuiri se va face ținând seama de aspectul exterior al acestora în corelație cu aspectul general al zonei. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- (i) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- (ii) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Împrejmuirile noi vor prelua elemente caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc. În cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi valoroase, se recomandă ca soclul să aibă o înălțime maximă de 45-60 cm, iar în partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m măsurată de la nivelul trotoarului.

Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime.

SC SECO

În partea dinspre frontul stradal împrejmuirea va putea fi transparentă, sau gard viu, iar pe părțile laterale și spate poate fi atât transparentă cât și opacă dar cu o înălțime de maxim 2,00 m. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior. Împrejmuirile vor fi retrase 2 m față de canalul de desecare.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.01 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Conform P.U.G.-ului localității Ghiroda zona în care se găsește terenul studiat este propusă pentru funcțiuni complexe de interes public și parțial de locuire (în zona de S).

Zona studiată, zona de instituții publice și servicii ocupă întreaga suprafață – va cuprinde un număr de 2 parcele construibile destinate funcțiilor de servicii, comerț și agrement, hotel. Tot în cadrul acestei zone se vor rezerva spațiile necesare pentru locuri de parcare și amplasarea construcțiilor edilitare.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- Procent de ocupare al terenului: POT existent - 0%
- Procent de ocupare al terenului: POT propus – 60%
- Coeficientul de utilizare al terenului: CUT existent – 0
- Coeficientul de utilizare al terenului: CUT propus – 2.8

Procent drumuri, alei, platforme de 11,13%, din totalul parcelei studiate

Procent zone verzi în parcele compacte de 5,34%, din totalul parcelei studiate

Propunere UTR

În cadrul PUZ-ului există o singură funcțiune dominantă.

4.01 ZONA ZI – ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE, SERVICII, BIROURI, CAZARE, AGREMENT, CONSTRUIRE HOTEL

Generalități

(a) Tipurile de sub-zone funcționale:

Zonarea funcțională propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este detaliată în planșa Reglementări urbanistice și cuprinde:
subzone pentru instituții publice și servicii;
căi de comunicație rutieră;

SC SECO

spații verzi.

Zona este dedicată activităților economice de tip terțiar și serviciilor publice.

Parcele aflate în zona dotări-servicii se supun tuturor reglementărilor corespunzătoare unității teritoriale de referință (UTR) în care sunt amplasate.

(b) Funcțiunea dominantă a zonei:

Conform PUG aprobat – funcțiuni complexe de interes public;

(c) Funcțiuni complementare admise:

- staționare autovehicule;
- construcții și rețele tehnico edilitare;
- accese carosabile, pietonale, parcaje și garaje în incinta;
- spații verzi amenajate și de protecție;

(d) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

(i) Utilizări permise:

- clădiri destinate funcțiunilor de servicii, comerț și anexe ale industriei hoteliere.
- Agreement, loc de joacă, bazin de înot, terenuri de sport
- construcții administrative/servicii destinate personalului, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale și servicii manufacturiere;
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;
- construcții tehnico edilitare și rețele, cu condiția amplasării în subteran sau în afara domeniului public;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservește funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc).

(e) Utilizări permise cu condiții și/sau utilizări temporare:

Parcări publice sau private, cu următoarele condiții:

- Să nu ocupe frontul sau domeniul public;
- Pana la limita rețelilor LEA, prin devierea lor sau prin obtinerea avizului administratorului rețelilor.
- Accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, organizate astfel încât să nu perturbe traficul.
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

(f) Interdicții definitive de construire:

- funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;
- activități sau servicii de tip industrial și de producție care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;
- locuire
- 2m latime de-a lungul HCn 210

SC SECO

(g) Conditii de amplasare

(i) Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice.

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

- lucrări de echipare tehnico-edilitare;
- panouri publicitare
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere a iluminatului public;
- spații de parcare (daca e cazul);
- podețe.

În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

(h) Caracteristicile parcelelor

Se admit operațiuni de alipire a maxim 2 parcele.

(i) Amplasarea în interiorul parcelei

- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar respectând reglementările prezentate în această documentație. Clădirile sau anexele existente care nu respectă acest regulament vor putea fi menținute fără a fi mărite sau/și modificate.
- Amplasarea față de limita laterală va respecta prevederile Codului Civil referitor la vederea directă și vederea piezișă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei, va respecta condițiile:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Se prefigurează astfel:

Parcela 1:

- retragere de 0,00m față de limita vestică a parcelei;
- retragere de min. 42m fata de limita laterala nordica a parcelei.
- retragere de min. 10,00m față de limita laterala sudica a parcelei

Parcela 2:

- retragere de 6,00m față de limita vestică a parcelei;
- retragere de min. 10m fata de limita laterala nordica a parcelei.
- retragere de min. 15,00m față de limita laterala sudica a parcelei

SC SECO

(j) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.

(k) Accese carosabile

Numărul și dimensionarea acceselor carosabile de va stabili cu respectarea următoarelor condiții:

- acces carosabil direct din drumul public;
- respectarea Anexei nr.4 la RGU;
- obtinere avizul deținătorului de drum.

(l) Accese pietonale

Numărul și dimensiunile acceselor pietonale se va stabili prin PUZ, respectând următoarele condiții:

- acces direct din drumul public;
- accesul în conformitate cu destinația clădirii.

Accesele pietonale la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită deplasarea persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

(m) Echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la rețelele de canalizare și de distribuție energie electrică.

De la alin.1 se poate face derogare pentru toate tipurile de construcții, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la racordarea și la extinderea rețelei existente și/sau mărirea capacității ei, dacă aceasta nu este suficientă pentru a putea primi noi consumatori.

- Lucrările de racordare sau branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar sau investitor.
- Extinderea de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se poate realiza de către investitor conform planului de acțiune.
- Rețelele de echipare tehnico-edilitară aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de forma de finanțare a execuției lucrărilor prevăzute la alineatul precedent, acestea intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

(n) Aspectul exterior al construcțiilor

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

(o) Intervenții la construcții

Orice intervenție structurală la clădirile existente se va face numai cu avizul Inspectoratului teritorial de Stat în Construcții.

(p) Întreținerea construcțiilor

Proprietarii imobilelor sunt obligați să-și întrețină fațadele și elementele ce participă la atmosfera domeniului public (învelitori, instalații de captare a apei pluviale, împrejmuiri, etc.).

SC SECO

(q) Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr.5 din RGU.

Vehiculele destinate aprovizionării cu marfă vor putea staționa numai pe spații special amenajate în acest scop, amplasate de regulă în interiorul parcelelor.

(r) Spații verzi și plantate

Spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se va face printr-o diminuare minimă a acestor suprafețe.

Se recomandă ca spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

Se vor asigura spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața parcelei.

În interiorul parcelei zonele verzi de protecție vor fi astfel:

-2m de-a lungul HCn

-15 m latime de-a lungul DE213/3

(s) Împrejmuiri

Împrejmuirile vor ține seama de încadrarea în caracterul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de: - configurația;

- elementele funcționale;

- elementele formale ale acestora.

Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor avea parapet plin de 0,6m (cu restul împrejmuirii transparente) sau din gard viu de mică înălțime.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.



Întocmit:
arh. Andrei Puichita

Coordonator RUR,

Arh. COSMIN BLOJU

*P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită a clădirii (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplasează construcția supusă autorizării. Se exprimă în procente, după formula: $P.O.T. = Sc (mp) / St (mp) \times 100$

**C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. Se exprimă în unități, după formula: $C.U.T. = Sd (mp) / St (mp)$