

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
PARCELELE C.F. NR. 407152, 410887 SI 410890, REZULTATE PRIN OPERATIUNI
CADASTRALE ASUPRA PARCELEI CADASTRALE INITIALE CU C.F. NR.407152,
EXTRAVILAN, COMUNA GHIRODA, JUD.TIMIS**

BENEFICIAR : GEORGEVICI SERBAN-MARIUS

CAP. 1 - GENERALITATI

Art.1 - 1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Zona rezidentiala cu functiuni complementare - C.F. nr. 407152, 410887 si 410890 comuna Ghiroda, jud.Timis" si constituie un ansamblu de norme si reglementari 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 în zona studiata.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în 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 (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

Art.2 - 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- 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 a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;

- Hotărârea 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;

- Avizul de oportunitate emis de Primaria Ghiroda nr.28098 din 17.08.2020
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

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

1.3 Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism anexă la "PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Parcela c.f.nr. 407152, 410887 si 410890 EXTRAVILAN GHIRODA, jud. Timiș", se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Ghiroda, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, jud. Timiș constituită din parcela cu NR.CF. 407152, 410887 si 410890 în suprafață totală masurată de 10.000 mp, extravilan Ghiroda.

Prevederile PUZ-ului au ținut cont de funcțiunile reglementate/existente la nivelul cvartalului.

CAP. 2 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Orientarea față de punctele cardinale

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural , vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală , cu respectarea normativelor în vigoare.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfasoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală pe o perioadă de minim 1 ½ h.

Art. 5. Amplasarea față de drumurile publice

Toate parcelele vor avea acces direct din drumurile publice.

Art. 6. Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile trebuie să fie amplasate :

- la 5,00 m față de frontul stradal conform cu aliniamentul indicat în planșa "Reglementări Urbanistice – pl. 03".
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța minimă de la o construcție P+1E până la cel mai apropiat punct al limitei laterale va fi de 2,00 m dacă sunt amplasa goluri la încăperile aflate spre acea limită. Pentru clădirile mai înalte se va stabili o retragere de h/2 față de limitele laterale ale parcelei, unde h este înălțimea la cornișă.

Se vor putea executa construcții individuale, modul de amplasare cuplat sau izolat cu maxim 2 apartamente pe parcela.

Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de minimum 8,00 m la la parcelele cu limita posterioară la canalul de desecare Hcn 285 și 10,00 m la celelalte, cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentul grafic.

Clădirile carea adăpostesc locuințe cu funcțiuni complementare se vor putea amplasa la o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea la cornișă dar nu mai mică de 3,00 m față de limitele laterale.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări.

Construcțiile de garaje și anexele gospodărești (terase, chioșcuri, magazii unelte, etc.) din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele de proprietate cu condiția de a nu depăși înălțimea de 3,00 m.

Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelelor conform atât cu reglementările în vigoare cât și cu normele locale.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare ce deserveșc zona, se interzice edificarea construcțiilor în zona rețelilor, cu respectarea zonei de protecție a acestora și a dreptului de servitute impus.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adăpostesc.

Art. 8. Poziționarea coamei în raport cu axul drumului

Fiind o zonă amplasată între alte zone construite , pentru armonizarea zonei și avînd în vedere orientarea majoritară a parcelelor est-vest, se propune ca orientarea coamei principale a caselor să se facă perpendicular pe drum, pentru a permite însoțirea pe cît posibil a terenului.

2.2 . REGULI CU PRIVITE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 9 Accese carosabile

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectîndu-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau prin servitute avînd caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate , apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Accesele la parcele se vor face din drumurile propuse ce vor face parte din domeniul public, respectiv :

- Strada nouă cu profil de 12 m de-a lungul canalului de desecare Hcn 269
- lărgirea străzilor existente – str.Predeal (De 246) la un profil de 24,00 m, str. Muntenia (De 271) la un profil 26,00+46,00 m, str. Poiana Marului la un profil de 16,00 m.

Art. 10. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale, cu trotuare de minim 1,00 m latime.

2 . 3 . REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 11. Realizarea de rețele și instalații tehnico – edilitare

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități pe cheltuiala investitorului conform planului de acțiune, în ce privește extinderea rețelelor și pe cheltuiala beneficiarului final al parcelelor propuse în ce privește executia bransamentelor la rețelele edilitare.

Toate rețelele stradale : alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza îngropat pe terenuri din domeniul public.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare : alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Rețelele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă, canalizare sunt proprietatea publică a comunei.

11.1. Alimentarea cu apa și canalizarea

Alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită este obligatorie bransarea la rețeaua de apă comunala existentă pe str. Muntenia.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

1. **ape uzate** – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate menajera comunala este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

2 . **ape pluviale** – vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala gravitacionala, trecute printr-un separator de namoi și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde).

Apa pluviala pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă (pe o distanță de cca 12 m), până la canalul de desecare aflat în sud-vestul zonei studiate - Hcn 285, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

– orice amenajare realizată pe o parcelă trebuie rezolvată în așa fel încât să nu permita scurgerea apelor pluviale pe terenuri din vecinătate

– orice amenajare trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale prin rigolele stradale prevăzute în proiect

11.2. Rețele electrice și de telecomunicații

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 construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

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 construcției sau zonei înconjurătoare.

11.3. Rețele termice, alimentarea cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

2 . 4 . REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 12. Parcelarea

Caracteristici ale terenurilor:

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă : 500 mp
- Lățimea la stradă să fie mai mică decât adâncimea parcelei
- să fie accesibil dintr-un drum public
- să aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Art. 13. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Pentru zona rezidențială cu locuințe familiale regimul de înălțime va fi în limita max. P+1E+M, cu o înălțime maximă de 10,00 m, cota maxima absoluta 101,45 m fata de nivelul Marii Negre. Mansarda se va rezolva doar pe un singur nivel.

Pentru zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare de dotari si servicii, regimul de înălțime va fi în limita max.P+2E, cu o înălțime maximă de 10,00 m, cota maxima absoluta 101,45 m fata de nivelul Marii Negre.

Construcțiile cu învelitori tip șarpantă, vor avea panta acoperișului între 30– 40 °

Art. 14. Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi : alb,alb-gri natur,ocru,culori armonizate.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardei se va putea face cu lucarne sau ferestre tip Velux.

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

Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab,inclusiv la garaje.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Exceptie o fac zidăriile de piatră aparentă sau caramidă aparentă special executată în acest sens.

Art. 15. Procentul de ocupare a terenului

Se consideră P.O.T. maxim = 35% pentru zona de locuire, 35% pentru zona rezidentiala cu functiuni de dotari si servicii .

Prescripția privind P.O.T. maxim se va aplica în corelare cu prevederile art. 6 și art. 7 al prezentului regulament.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului : C.U.T. maxim admis atat pentru zona de locuințe cat si pentru zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare de dotari si servicii va fi de 1,050.

2 . 5 . REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art. 16. Parcaje

Staționarea vehiculelor corespunzatoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelelor conform atat cu reglementarile in vigoare cat si cu normele locale. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor locale în vigoare.

Fiecare parcelă va avea obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru fiecare apartament.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spatii pentru garaje și parcaje.

Art. 17. Spații verzi

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton, dală piatră sau tip cărămidă.

Amenajarea spațiilor publice , realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spatii verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit.

Se va trata ca spațiu verde minim 7% din suprafața totală a terenului.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice , acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

Art. 18. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentale. Înălțimea împrejmuirilor va fi de max. 1,80 m cu soclu plin de 0,30- 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la casă și până la spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie) cu o înălțime max. de 2,0 m

Sunt de preferat împrejmirile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante.

Se interzice utilizarea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la împrejmiri.

Se interzice amplasarea împrejmirii la o distanță mai mică de 2,00 m față de limita posterioară a parcelelor aflate de-a lungul canalului de desecare Hcn 285, conform planșei "Reglementări urbanistice – pl.nr.03", pentru păstrarea zonei de protecție a canalului de desecare.

2 . 6 . REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA MEDIULUI

Art. 19. Protecția calității factorilor de mediu

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitățile economice, neeconomice sau de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Construcțiile care prin natura funcțiunilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare pentru zone de locuințe și funcțiuni complementare, (exemplu de poluanți sonori – restaurante, alimentație publică, echipamente de aer condiționat , etc.). În ipoteza că una din funcțiunile admise în zonă este susceptibilă de zgomote , se vor cere studii și avize specifice care să demonstreze că s-au luat măsuri de protecție la zgomot prin proiectare.

Art. 20. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților ce urmează a se desfășura în zonă vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierii aferente localității de către firme specializate.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în sistem selectiv în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

2.7. DISPOZIȚII FINALE

Art. 21 Litigiile. Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAP. 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

3.1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.

În zona studiată sunt propuse următoarele

UTR1- subunitatea de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela

UTR2- subunitatea dotări și servicii publice cu locuințe la etaj

CAP. 4 - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE.

4.1 UTR 1 – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE.

4.1.1 Delimitare.

Zona pentru locuințe este delimitată de artere de circulație, canale de desecare, terenuri intravilane, parcelate și terenuri extravilane.

4.1.2 Caracteristici.

Zona este destinată locuințelor individuale mici, cu regim de înălțime de max. P+1E+M

4.1.3 Reglementări.

Funcțiuni permise.

Funcțiunea permisă pentru zonă este cea de **locuințe individuale** cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

Conditii:

- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit

Funcțiuni permise cu conditii

În subzona UTR1 este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru funcțiuni complementare de birouri, servicii profesionale sau manufacturiere. Funcțiunea dominantă, locuirea, trebuie să existe pe fiecare parcelă.

Conditii:

- Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Activitatea sa se produca numai in interiorul cladirii
- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuinta
- Se va obtine acordul vecinilor de parcela
- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zona

Funcțiuni interzise

Alte tipuri de locuire fata de cele enumerate la art. 1

Nu este permisă amplasarea de construcții industriale, ateliere, etc și de gospodărie comună sau orice activitate generatoare de zgomot, trafic greu sau degajări de noxe.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

Alipire si dezlipire

- Alipire –cu respectarea prezentului regulament
- Dezlipire – nu este cazul

4.2. UTR 2 – ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU LOCUINTE LA ETAJ.

4.2.1 Delimitare.

Zona dotari si servicii publice cu locuinte la etaj este delimitata prin artere de circulație, canale de desecare și terenuri extravilane.

4.2.2 Caracteristici.

Zona are ca scop asigurarea serviciilor compatibile cu locuințele preconizate, cu privire în special la asigurarea traiului zilnic al populației precum și a serviciilor ocazionale, periodice necesare.

4.2.3 Reglementări.

Funcțiuni permise.

Funcțiunea permisă propusă pentru zonă este cea de **dotari si servicii publice cu locuințe individuale** cu maxim 2 unitati locative pe parcela la etaj.

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirii de locuit pentru comerț, servicii, cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.

Conditii:

- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuinta
- Funcțiunile propuse, prin natura și amplexarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zona
- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinarit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit

Funcțiuni permise cu condiții

Este permisă realizarea de mici dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică

Funcțiunea dominantă de locuire trebuie să existe pe fiecare parcelă.

Condiții:

- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Pentru alimentatie publica să fie de mică amplexare, maximum 20 locuri la masa (în condiții normale de funcționare)
- Condițiile de funcționare vor fi specificate pentru fiecare caz, cu acordul vecinilor direct implicați, prin Certificatul de Urbanism eliberat.
- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuinta
- Se va obtine acordul vecinilor de parcela
- Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelei in functie de tipul de Activitate si normele in vigoare
- Funcțiunile propuse, prin natura și amplexarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zona

Funcțiuni interzise

Nu este permisă amplasarea de construcții industriale de producție sau de depozitare, de depozite de gunoi, de dotări de gospodărie comună, sau orice activitate generatoare de zgomot, trafic greu sau degajări de noxe.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local

Alipire și dezlipire

Alipire – nu este cazul

Dezlipire – nu este cazul

4.3 – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE.

4.3.1 Delimitare.

Zona se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

4.3.2 Caracteristici.

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate obiectivele și parcelele noi propuse.

În organizarea ierarhică a circulațiilor, s-au organizat străzi colectoare, străzi principale și străzi secundare, fiecare dimensionate corespunzător.

4.3.3 Reglementări.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație

sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu afecteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

4.4 – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, ZONE VERZI DE PROTECTIE.

4.4.1- ZONA DE SPATII VERZI COMPACTE

4.4.1.1 Delimitare.

O zona este amplasata la sudul terenului si este delimitata de cele doua artere de circulatie ale str. Muntenia.

A doua zona este delimitata de canalul de desecare Hcn 269, str. Poiana Marului si zona de locuinte.

A treia zona este delimitata de strada nou propusa cu prospect de 12,00 m, str. Poiana Marului si zona de locuinte.

4.4.1.2 Caracteristici.

Zona este destinată zonelor verzi amenajate.

4.4.1.3 Reglementări.

Reglementarile spatiului verde se va face cu respectarea Legii nr.24 din 2007.

Sunt permise alei pietonale, amplasarea de mobilier urban specific, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere, elemente urbane pentru publicitate, și altele asemenea, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde.

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (bazin de retenție, stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, etc) cu o suprafața de maxim 10% din suprafața zonei verzi, cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt interzise :

- Aruncarea de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi
- ocuparea cu construcții provizorii a zonelor verzi
- ocuparea cu construcții permanente a zonelor verzi
- diminuarea suprafețele spațiilor verzi
- producerea de tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugerii ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări

4.4.2- ZONA DE SPATII VERZI DE PROTECTIE

4.4.1.1 Delimitare.

Zonele verzi de protectie sunt delimitate de spatiul de 2,00 m latime de-a lungul canalelor de desecare Hcn 285 si Hcn 269, conf. Plansei „Reglementari urbanistice – pl.nr.- 03”.

4.4.1.2 Caracteristici.

Zona este destinată atat protejarii canalelor de desecare cat si pentru asigurarea accesului de interventie pentru intretinerea acestora.

4.4.1.3 Reglementări.

Nu sunt permise pe latimea de 2,00 m de la canalul de desecare nici un fel de constructii, inclusiv imprejuriri.

Sunt interzise :

- Aruncarea de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi de protectie
- ocuparea cu construcții provizorii a zonelor verzi de protectie
- ocuparea cu construcții permanente a zonelor verzi de protectie

CAP.V – CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata se va inscrie in prevederile PUG Ghiroda aprobat.

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 aprobarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit :

arh. Crețu Emanuel

