



DEKAGON STUDIO SRL

Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015

C.U.I.: RO34992612

Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19

Loc. Timisoara, Jud. Timis

Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.: **169 / 2021**

Faza: **P.U.Z**

Beneficiari: **OLAR PAUL SEBASTIAN
SAVA RAMONA PAULA**

Denumire proiect: **ELABORARE PUZ -
DEZVOLTARE ZONA
REZIDENTIALA**

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
JUDEȚUL TIMIS, EXTRAVILAN GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA
CF 406581, NR. CAD. 406581
S teren – 3000 m²

Beneficiari : **OLAR PAUL SEBASTIAN
SAVA RAMONA PAULA**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate. Delimitarea zonei studiate este următoarea, conf. Certificat de Urbanism nr. 222 / 10.03.2021 :la sud canalul Hcn 100, la nord teren intravilan, reglementat prin PUZ aprobat anterior, la vest teren intravilan, reglementat prin PUZ aprobat anterior si la est drumul de exploatare De 65/1 (Aleea Uberland).

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :la sud teren intravilan, reglementat prin PUZ aprobat anterior, la nord teren extravilan, proprietate privata, nr. CAD. A101/1/7, la vest teren extravilan, proprietate privata, nr. CAD. A101/2/1, la est drumul de exploatare De 65/1 (Aleea Uberland).

Limita zonei studiate este figurată în planșa U02 REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 3000 m².

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U02 Plan reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica. În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% pentru locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente / parcelă) și 40% pentru dotări, servicii publice la parter cu maxim 2 apartamente la etajele superioare sau cu funcțiuni complementare. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul comunei Ghiroda, sat Giarmata Vii.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - Generalități
- cap. 2 - Utilizarea funcțională
- cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

- art. 1 – tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la:

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejmuiri.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc 3 tipuri de subzone:

- subzona rezidențială propusă L_i cu locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă, cu acces public (de proximitate): clădiri P, P+1E, P+1E+M. Regimul maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

- subzona de dotări servicii și locuire D_sL_i cu acces public (de proximitate) - zonă cu dotări servicii, unități comerciale la parter și locuințe individuale (maxim 2 apartamente / parcelă) la etajele superioare sau cu funcțiuni complementare, cu o structură urbană coerentă: clădiri P, P+1E, P+2E. Regimul maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

- subzonă de spații verzi V_E – zonă verde: parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct, cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din: subzona L_i cu locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă, subzona D_sL_i cu dotări servicii la parter și locuințe individuale (maxim 2 apartamente / parcelă) la etajele superioare sau cu funcțiuni complementare și subzona V_E de spații verzi.

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P, P+1E, P+1E+M) pentru subzona L_i cu locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă și P, P+1E, P+2E pentru subzona D_sL_i dotări servicii la parter cu locuințe individuale (maxim 2 apartamente / parcelă) la etajele superioare sau cu funcțiuni complementare.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism - spații verzi amenajate, locuri de joacă.

- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje.

- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

• **SUBZONA Li – locuințe individuale cu max. 2 apartamente / parcelă**

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea subzonei funcționale - Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă, conform planșei de U02 Reglementări.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă (locuințe izolate / cuplate).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M. Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supratereane pentru zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela. Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizată privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- Accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje etc.
- Amenajări și construcții aferente locuințelor – anexe, carport etc.
- Spații verzi amenajate.
- Împrejmuiiri, platforme colectoare pentru deșeuri menajere.
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale Li (max. 2 apartamente / parcelă): clădiri P, P+1E, P+1E+M
Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supratereane.

- locuințe individuale, cu densitate mică cu caracter urban și o structură urbană coerentă.
- locuințe individuale cu maxim două unități locative / parcelă – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- **parcările se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor.**
- dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate.
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 5 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Se admite prevederea unor spații în cadrul unității locative - spații destinate altor funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă au o suprafață utilă maximă de 80 m², implică maxim 5 persoane și își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, **doar cu acordul vecinilor direct afectați.**

Se admite prevederea unor spații pentru alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 30 locuri); **se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;** dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.



DEKAGON STUDIO SRL

Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015

C.U.I.: RO34992612

Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19

Loc. Timisoara, Jud. Timis

Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.: 169 / 2021

Faza: P.U.Z

Beneficiari: OLAR PAUL SEBASTIAN
SAVA RAMONA PAULA

Denumire proiect: ELABORARE PUZ -
DEZVOLTARE ZONA
REZIDENTIALA

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

- locuire colectivă de orice fel.
- apartamentări / dezlipiri ulterioare, unități locative cu case de scară comune sau suprapuse.
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro - zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.
- **depozite de deșeuri.**

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, iar amplasarea construcțiilor de locuințe se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice, respectiv 5.00 m. Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, garaje, circulații pietonale și auto, carporturi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică, în zona accesului marcat.

Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal doar în zona accesului auto, este permisă, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.00 m.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Conturul **subsolului** (dacă va fi cazul) nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterrane, dar va respecta prevederile din Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces (dacă este cazul) în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul **balcoanelor** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterrane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil, iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat. Pentru construcțiile P sau P+M, se admite o retragere laterală de 2.00 m, conform Codului Civil. Pentru construcțiile ce vor depăși regimul de înălțime P+M, distanța față de limitele laterale va respecta $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la cota cornisei sau la atic, dar nu mai puțin de 3.00 m. Se admit calcane pentru clădirile de locuit cu maxim 2 unități locative / parcelă **doar cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.**
- Construcțiile de tip carport, garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.
- Terasa sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi
- 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 nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994 din 2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile de locuit se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară, conform planșei U02- Plan reglementări urbanistice.
- anexele gospodărești, garajele sau construcțiile de tip carport se vor amplasa la cel puțin 4.00 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00 m.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se admite construcția a două clădiri pe aceeași parcelă - este admisă o singură clădire principală de locuințe individuale, cu maxim 2 unități locative și o a doua de tip anexă gospodărească, garaj, carport, etc.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă pentru fiecare unitate locativa. Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele de pe terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune.

Lucrările de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei Ghiroda, 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.

Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Ghiroda, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua electrica existenta in vecinatate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului. Se va tine cont de limitarile impuse de avizator. Pentru identificarea eventualelor rețele invecinate, se va solicita avizul furnizorilor S.C. E DISTRIBUTIE BANAT S.A. si TRANSELECTRICE S.A.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC E Distribuție BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

Se vor utiliza rețelele de telefonie existente in zona. Pentru stabilirea pozitiei rețelelor de telecomunicatii, se vor solicita avize de la detinatorii rețelelor de telecomunicatii din zona – Telekom si Orange.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 4 loturi din 2 vor avea funcțiunea de locuire individuală cu max. 2 apartamente / parcelă, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor / dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a indicilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime maxim admis. În situația unor dezmembrări ulterioare, parcelele rezultate vor avea frontul stradal de minim 12.00 m și o suprafață de minim 500 m².

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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.
- regimul de înălțime maxim admis al construcțiilor este P+1E+M pentru zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente / parcelă.
- înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor propuse, măsurată de la cota trotuarului, va fi de maxim 6.00 m (demisolul este considerat nivel suprateran).
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii
- **se poate realiza subsol, dacă studiul geotehnic o permite.**

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții 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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 20° - 40° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3.00 până la 3.50 m pentru case P și maxim 6.00 m pentru case P+1E+M.

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe individuale cu maxim 2 apartamente / parcelă)

P.O.T. maxim = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1.05 pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente / parcelă.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu două locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății de la stradă.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

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 plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 2.00 m, cu soclu plin de 0.30 – 0.60 m și pot fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2.00 m.

- **SUBZONA D_{sL} – Dotări, servicii publice la parter cu locuințe la etajele superioare (max. 2 apartamente / parcelă) sau funcțiuni complementare**

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – activități economice, dotări servicii, unități comerciale, locuințe cu regim redus de înălțime.

Zonă cu dotări servicii, unități comerciale la parter și locuințe (maxim 2 apartamente / parcelă) la etajele superioare sau funcțiuni complementare, cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea mixtă (rezidențială cu servicii la parter), subzona fiind compusă din dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban la parter și locuințe (cu maxim 2 apartamente/parcela) la etajele superioare sau funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim admis P+2E. Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizată privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere.
- Accese pietonale și carosabile, parcaje etc.
- Amenajări și construcții aferente locuințelor – anexe, carport etc.

- Spații verzi amenajate, spații pentru recreere, locuri de joacă.
- Împrejmuiri, platforme colectoare pentru deșeuri menajere.
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

Subzona de dotări, servicii publice D_{SL} - zonă cu dotări servicii la parter cu locuințe la etajele superioare (max. 2 apartamente / parcelă) sau funcțiuni complementare, clădiri P, P+1E, P+1E, P+2E. Regimul maxim admis este de 3 niveluri supratere.

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private cu maxim 4 grupe), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 30 locuri) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcage, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- construcții de locuit cu maxim două unități locative / parcelă – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- **parcagele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor.**
- dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate.
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 5 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- locuire colectivă.
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.
- depozitare en gros.
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri.
- clădiri provizorii de orice natură.

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- orice tip de activități generatoare de poluare fonică, chimică, vizuală care să afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- ferme agro – zootehnice, abatoare.
- stații de întreținere auto.
- **depozite de deșeuri.**

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire colectivă mică cu maxim 6 apartamente este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limita de retragere propusă în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice, respectiv 5.00 m. Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații pietonale și auto, carporturi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, rampe de acces în subsol. Rampa de acces în subsolul imobilelor se va amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

În cazul adăugării de anexe sau al extinderii construcțiilor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Va exista o singură construcție principală pe parcelă.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** (dacă va fi cazul) nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterrane, dar va respecta prevederile din Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces (dacă este cazul) în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul **balcoanelor** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterrane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil, iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat. Pentru construcțiile P sau P+M, se admite o retragere laterală de 2.00 m, conform Codului Civil. Pentru construcțiile ce vor depăși regimul de înălțime P+M, distanța față de limitele laterale va respecta $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m.
- Clădirile se pot alipi la calcan, cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.
- 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 nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994 din 2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se admite realizarea succesivă a maxim 2 corpuri pe parcelele de dotări servicii cu locuire individuală la etajele superioare.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 5.00 m.
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994 din 2018.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele de pe terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi. Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei(eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei Ghiroda, 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.

Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Ghiroda, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă în vecinătate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate, pentru care se va obține avizul, respectiv autorizație de construire pentru realizarea racordului. Se va ține cont de limitările impuse de avizator. Pentru identificarea eventualelor rețele învecinate, se va solicita avizul furnizorilor S.C. E DISTRIBUTIE BANAT S.A. și TRANSELECTRICE S.A.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC E Distribuție BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

Se vor utiliza rețelele de telefonie existente în zona. Pentru stabilirea poziției rețelelor de telecomunicații, se vor solicita avize de la detinatorii rețelelor de telecomunicații din zona – Telekom și Orange.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Se propune divizarea terenului în 4 loturi din care o parcelă pentru dotări, servicii publice la parter cu locuire la etajele superioare (max. 2 apartamente / parcelă) sau cu funcțiuni complementare.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor / dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a indicilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime maxim admis. În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor avea frontul stradal de minim 12.00 m și o suprafață de minim 600 m².

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul de înălțime maxim admis este de P+2E pentru zona de dotări servicii publice la parter cu locuire la etajele superioare (max. 2 apartamente / parcelă) sau cu funcțiuni complementare.
- înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor propuse, măsurată de la cota trotuarului, va fi de 12.00 m, fără a depăși regimul maxim admis (demisolul se consideră nivel suprateran).
- se poate realiza subsol, dacă studiul geotehnic o permite.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții 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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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 branșament, 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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă (funcție de contextul urban local, cu pante între 25° - 45°) fie învelitori plate (tip terasă sau cu pante mai mici de 10%). Cota la cornișă nu va depăși 12.00 m pentru dotări servicii la parter cu locuire la etajele superioare (max. 2 apartamente / parcelă) sau cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim admis P+2E.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Orice mansardare ulterioară se va realiza în volumul existent al acoperișului.

Învelitorile extinderilor construcțiilor, dacă este cazul, vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona pentru dotări, servicii publice la parter cu locuire la etajele superioare (max. 2 apartamente / parcelă) sau cu funcțiuni complementare, are un P.O.T. Maxim = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1.60.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. **Se va asigura în interiorul parcelelor private numărul necesar de parcaje conform funcțiunii de servicii / dotări, suplimentar față de cele două locuri de parcare/unitate locativă aferente apartamentelor de la nivelurile superioare. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare / spațiile cu alta destinație amplasate la parter.**

Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru distanța minimă a locurilor de parcare față de ferestrele camerelor de locuit.

Art. 26. Spații verzi

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 plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

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

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m, dar se recomandă realizarea de împrejurimi transparente.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

• SUBZONA Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Zonă verde – spații verzi de aliniament stradal, scuaruri, grădini, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale, alei pietonale etc.
- Spații verzi amenajate, spații pentru recreere, locuri de joacă.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

Subzona de spații verzi V_E : spații verzi amenajate, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

- amenajări specifice grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo.
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă.
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde aferent.

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în areal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

3.2. Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru întreținere) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei(eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei Ghiroda, 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.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei Ghiroda.

Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

Rețea gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua electrica existenta in vecinatate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului. Se va tine cont de limitarile impuse de avizator. Pentru identificarea eventualelor rețele invecinate, se va solicita avizul furnizorilor S.C. E DISTRIBUTIE BANAT S.A. si TRANSELECTRICE S.A.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă SC E DISTRIBUȚIE BANAT S.A. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC E DISTRIBUȚIE BANAT S.A, conform proiectelor elaborate de aceasta.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se propune divizarea terenului în 4 loturi din care o parcela cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat cu suprafața de 196 m², amplasata in continuarea parcelei de spatiu verde reglementata prin PUZ-ul aprobat la sud de terenul studiat.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5.00 m și respectiv regim de înălțime parter.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 5% P.O.T. maxim = 5%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0.1.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

În această zonă NU se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile de parcare aferente propuse.

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 7%.

Art. 27. Împrejurimi

În această subzonă, NU se prevăd împrejurimi.



Întocmit:
arh. Alexandru LEHACI

