

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant proiectului**

**PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN REGIM DE INALTIME S/D+P+3E**

C.F. 406868, CAD. A209/9/5

CF 406869, CAD. F206/9/

1. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului afereant planului urbanistic zonal stau:

H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;

Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);

Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;

Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis; precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism afereante PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism afereant PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:
- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Ghiroda, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism afereant nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z., în următoarele condiții:

- construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite de funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.Z.;
- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z..

8. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z..

9. Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, împrejurări, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate.

2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiată în cadrul PUZ se încadrează ca zonă funcțională în categoria terenurilor pentru construcții și amenajări.

1.2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială — locuințe colective și funcțiuni complementare (dotări și servicii publice). Locuințele vor fi de tip locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E și S+P+2E+ER și locuințe colective și servicii la parter vor fi S/D + P+3E

1.3. Funcțiuni complementare admise în afara funcțiunii de locuire, zonă va putea avea și funcțiuni complementare:

- dotări prestări servicii
- dotări de comerț alimentar și nealimentar.

1.4. Utilizare funcțională

- Utilizările permise:

- construirea de locuințe colective cu parcuri aferente;
- utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuințe colective și funcțiuni complementare pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei.

- Utilizări permise cu condiții:

- realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu maximum zece angajați în zona de locuire.

- Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea unităților industriale, construire abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri, inclusiv împrejurări canalului HCN 211 (zonă de protecție canal 2.00m).

2. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

2.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, evitând orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- **Parcellele 1,4,6** : 10 metri de la limita de proprietate de la stradă;
- **Parcellele 2,3,5,7** : 5 metri de la limita de proprietate de la stradă;

- Parcela 1: 10 metri de la limita de posterioara a parcelei;
 - Parcela 2: 15 metri de la limita de posterioara a parcelei;
 - Parcela 3,5: 30 metri de la limita de posterioara a parcelei;
 - Parcela 7: 14.55 metri de la limita de posterioara a parcelei
 - Parcela 4,6: 20 metri de la limita de posterioara a parcelei;
-
- Parcela 1: H/2 metri de la limita laterala vestica, iar de la limita laterala estica posibilitate de alipire;
 - Parcela 2: H/2 metri de la limita laterala estica;
-
- Parcela 3: 3 metri de la limita laterala nordica;
 - Parcela 6: 3 metri de la limita laterala sudica;
 - Parcela 7: 3 metri de la limitele laterale;

**a se citi impreuna cu plansa reglementari urbanistice nr. 04.*

In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in plansa se va mentine, precum si tipologia de locuire.

2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- Modul de amplasare in raport cu limitele dintre parcele poate fi insiruit, cuplat, izolat;
- In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi de minimum 3.00 m pentru cladirile S + P + 3E si vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale, cu exceptia cladirilor cuplate;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat sau izolat;
- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 6,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea imprejuririi.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din drumul DE 209/21 prin intermediul unei bretele de circulatie in partea de sud a parcelei.

Se propune traversarea terenului cu 3 artere de circulatie carosabila:

- doua artere directia est-vest;
- o artere directia nord-sud;

Terenul nu va fi traversat de o artera de circulatie majora sau de categorie de importanta mare. Artera de 16.00 m fiind situata in zona marginala pe partea de vest a terenului pe care-l traverseaza de la nord la sud va face legatura intre toate aceste strazi si va asigura accesul la parcele. Celelalte artere ce traverseaza terenul pe directia vest-est – cea din vest profil stradal 16.00 m iar cea dinspre sud tot cu profil de 12.00 m (fiind prevazuta ca o dezvoltare a De 209/22).

Accesul la imobile va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor carosabile si pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, beneficiarul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice.

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a comunei Ghiroda.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

DETALIERE RETELELOR DE EDILITARE

-Alimentarea cu apa.

Reteaua de alimentare apa se vor racorda la caminul de pe drumul DE209/21, conform avizului Aquatim si plansei anexa.

-Canalizarea.

Reteaua de canalizare necesara functionarii se afla in imediata vecinatate iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar. Reteaua de alimentare apa se vor racorda la cel mai apropiat camin (strada Bucuruiei), conform avizului Aquatim si plansei anexa.

-Alimentarea cu energie electrica.

In zona exista alimentare cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

- Canalizarea apelor meteorice

Apele pluviale de pe platformele betonate si cladiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat intr-un bazin de retentie V3 m, amplasat pe fiecare parcela, si vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute pe fiecare parcela.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri si trotuare var fi colectate prin intermediul rigolelor, trecute printr-un decantor -separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de retentie V= 24 m3. Preaplinul bazinului de retentie va fi descarcat in canalul ANIF Hcn 205 conform avizului tehnic emis de ANIF (NR. 557/15.09.2021). Debitul de ape pluviale estimat: Qpl = 6,28 l/s; Vanual = 1301 mc/an

-Telefonie.

In zona exista retele de telefonie.

-Alimentarea cu gaz.

Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu gaz. Pentru o eventuala racordare la retelele de distributie gaze naturale din zona se va face un proiect care va fi înaintat detinatorului retelei.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile.
- Frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- Retragerea obligatorie de 5-1 m (in functie de parcela) de la limita proprietatii strazilor nou proiectate si 10,00 m-15.00m (in functie de parcela) de la limita posterioara a proprietatii pentru zona de locuinte colective si pentru zona de dotari, institutii publice si servicii;
- Se permite comasarea a doua sau mai multe parcele sau a divizarii unei parcele cu respectarea distantelor de aliniament precum si a tipologiei de locuire.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim $S+P+3E$ si $S+P+2E+er$ cu 12.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte colective;
- maxim $S/D + P+3E$ cu 12.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte colective cu servicii la parter;

Distanta dintre imobile va fi de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii la cornisa. Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei.

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpana si invelitori din materiale ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

- **POT** - maxim 35% pentru locuinte colective;
- maxim 40% pentru servicii (parter) si locuinte colective (etaj).
- **CUT** - maxim 1,20 pentru locuinte colective;
- maxim 1,20 pentru servicii (parter) si locuinte colective (etaj)..

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

6.1.Parcaje garaje, anexe

Fiecare parcela va contine obligatoriu locuri de parcare si/sau garaje subterane.

In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii,

Se interzice executarea pe loturile destinate construirii de locuinte a oricarui alt tip de constructii de orice natura cu exceptia dotarilor: piscina, chioscuri, pergole, umbrare.

Se interzice construirea de garaje tip boxa separat de corpul cladirii.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecarei parcele. Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament aferente circulatiilor carosabile in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2. Spatii verzi

Spatii zone verzi compacte min. 5%. Zonele verzi se vor prevedea in totalitate pe terenul care face obiectul PUZ-ului. Se va asigura caracterul public al drumurilor propuse si al zonelor verzi adiacente circulatiilor carosabile. Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

6.3. Imprejmuiri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul locuintelor in interior se pot realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu. In acest sens, imprejmuirile vor fi gandite pe cat posibil din vegetatie si elemente discontinue.

Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuiri opace, din zidarie sau lemn cu inaltimi de maxim 2,00 m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei. Interdictie de construire imprejmuita 2m de canal.

IV. Zonificarea functionala

UTR1 – Locuinte colective

UTR2 – Locuinte colective si servicii la parter

UTR3 – Spatii verzi

UTR4- Parcela pentru constructii tehnico-edilitare

CARACTERISTICI

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde: constructii cu regim de inaltimi preponderent S/D+P+3E si S/D+P+2E +er

Trama stradala are prospecte stradale de minim 12.00m.

Teritoriul studiat in prezentul PUZ cuprinde foste terenuri agricole ce isi schimba destinatia in locuire, spatii verzi, drumuri si spatii de utilitati publice.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei P.U.Z.

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială.

Funcțiuni complementare admise

În afara funcțiunii de locuire, zonă va putea avea și funcțiuni complementare:

- dotări prestări servicii;
- dotări de comerț alimentară și nealimentară.

7.Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are două U.T.R.: una care cuprinde zona de locuințe și a doua cuprinde zona de funcțiuni complementare.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită(S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața acestui teren

$$CUT = S_a \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}.$$

Regulament de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință

UTR1 – Locuințe colective

DELIMITĂRI ȘI CARACTERISTICI

Delimitări:

Se învecinează:

- la nord cu zonă cu locuințe colective cu dotări și servicii prevăzute în viitor prin prezentul P.U.Z
- la vest cu drumul de 16.00 m prevăzut prin prezentul P.U.Z
- la est cu zonă cu locuințe colective prevăzute în viitor prin prezentul P.U.Z
- la sud cu zonă propusă pentru construcții tehnico-edilitare.

Caracteristici:

Zonă destinată locuirii.

REGLEMENTĂRI

a.Funcțiuni permise:

- locuințe colective ;

b. Dotări complementare:

- garaje și parcaje,
- anexe și instalații edilitare;

c.Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin activitățile lor stănenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spații verzi.
- Construirea de garaje separat de corpul clădirii principale
- depozite de deseuri
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autenticat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizări decât cele menționate la pct. a și b din prezentul capitol
-

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

S/D +P+3E cu 12.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 15.00 m la coama pentru zona de locuinte

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 5.00-10.00 m in fuctine de parcela

- **Parcela 4,6** : 10 metri de la limita de proprietate de la strada;
- **Parcela 3,5,7** : 5 metri de la limita de proprietate de la strada;

- **Parcela 3,5**: 30 metri de la limita de posterioara a parcelei;
- **Parcela 7**: 14.55 metri de la limita de posterioara a parcelei
- **Parcela 4,6**: 20 metri de la limita de posterioara a parcelei;

- **Parcela 3**: 3 metri de la limita laterala nordica;
- **Parcela 6**: 3 metri de la limita laterala sudica;
- **Parcela 7**: 3 metri de la limitele laterale;

a se citi impreuna cu plansa **reglementari urbanistice nr. 04.*

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 3.00 m. Cladirile se vor amplasa la min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.

Nu se admit calcane spre vecini decat pentru cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada din tei;
- plantatii de protectie salcam, conifere, forsitia.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte:

POT_{max.} = 35%;

CUT_{max.} = 1,20

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER - UTR 2

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu cu drumul de 16.00 prevazut prin prezentul PUZ
- la vest cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z

- la est cu zona cu locuinte colective prevazute in viitor prin prezentul P.U.Z
- la sud cu zona locuintelor colective prevazut in prezentul PUZ;

Caracteristici:

Zona destinata dotarilor social culturale, institutiilor, functiunilor complementare (parter) si locuintelor colective (etaj).

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- locuinte colective;
- functiune dominanta : constructii de spatii comerciale, unitati de invatamint - gradinite, scoli, licee;
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor implicati), birouri, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati) dotari sociale si culturale.

b. Dotari complementare:

- garaje, parcaje si spalatorie auto proprie,
- anexe si instalatii edilitare;

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- orice alte utilizari decat cele mentionate la pct. a si b din prezentul capitol.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi constructibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim $S/D + P + 3E$ cu 12.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 15.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

- **Parcelele 1**, 10 metri de la limita de proprietate de la strada;
- **Parcelele 2**, 5 metri de la limita de proprietate de la strada;

- **Parcela 1**: 10 metri de la limita de posterioara a parcelei;
- **Parcela 2**: 15 metri de la limita de posterioara a parcelei;

- **Parcela 1**: H/2 metri de la limita laterala vestica, iar de la limita laterala estica posibilitate de alipire;
- **Parcela 2**: H/2 metri de la limita laterala estica;

a se citi impreuna cu plansa **reglementari urbanistice nr. 04.*

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 3.00. Cladirile se vor amplasa la min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.

Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.

Nu se admit calcane spre vecini decat pentru cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada din tei;
- plantatii de protectie salcam, conifere, forsitia.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

POTmax. = 40%;

CUTmax. = 1.20

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata se va înscrie în prevederile PUG- GHIRODA. Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând 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 urmFa aprobarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Întocmit,
arhitect Legan Anastasia

Verificat
arhitect Daniel Belea

