

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1 | Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față comuna Ghiroda. Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu, precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață de 23 700 mp, situat în extravilanul comunei Ghiroda. Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 | Pentru elaborarea prezentului regulament au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/2018;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Ghiroda;
- ORDINUL nr. 199/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2020, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ: GM-007-2000
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ: GP038/99
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ: GM-010-2000
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- CODUL CIVIL - reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
- O.M.L.P. 839/2009 care aprobă normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991.
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004), republicată.
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau

actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.

- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr. 18/1991, republicată.
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- HOTĂRÂREA nr. 115/2008 privind reglementările și indicatori urbanistici.
- LEGEA nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 | Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul PUZ. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 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 zonei de industrie și servicii. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul comunei Ghiroda.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea vreunui sit de importanță comunitară.

Articolul 4 | Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi publice pe teren natural, nu mai puțin de 20% din suprafața totală a parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în scopul asigurării procentului de minim 26 mp per cap de locuitor, conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Articolul 5 | Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelelor din cvartal, și anume de a asigura un procent de minim 20% de spațiu verde în cadrul fiecărei parcele în parte. Spațiul verde se va constitui în așa fel încât să reprezinte un reper peisagistic în spațiul dedicat accesului în incintă. De asemenea, se va urmări continuitatea spațiilor verzi, atât în cadrul fiecărui lot individual, cât și între loturi, pentru a favoriza evoluția ecosistemului natural local.

b. Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit

Articolul 6 | Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 7 | Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Articolul 8 | Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică.

Articolul 9 | Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 | Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Articolul 11 | Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 12 | Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și de asemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în cazul de incendiu.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 | Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 14 | Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 15 | P.U.Z.-ul studiat se află în teritoriul administrativ al comunei Ghiroda. Se propune extinderea rețelelor de apă-canal ale operatorului județean pe amplasamentul studiat.

Articolul 16 | Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a localității Ghiroda atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal, alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă a localității Timișoara.

Articolul 17 | Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei.

Articolul 18 | Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), urmând să fie colectate în bazinul de retenție (BR).

Articolul 19 | Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat tip proiector, montate în vârful stâlpilor.

Articolul 20 | Încălzirea clădirilor se va asigura, pe cât posibil, cu centrale ce utilizează instalații de tip VRF. Nu se admite utilizarea instalațiilor pentru încălzirea prin centrale individuale, racordate la rețeaua publică de gaz natural.

Articolul 21 | Pentru gestiunea deșeurilor, se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (integrat în clădire sau în elementele de împrejmuire) dimensionat pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate de către operatorul local.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 22 | Terenul propus spre parcelare are o conformare uzuală, conform părților desenate atașate. Forma acestuia va fi păstrată întocmai. Parcela este construibilă numai în perimetrul ariei prezentate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 23 | Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi publice pe teren natural, nu mai puțin de 20% din suprafața totală a parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în scopul asigurării procentului de minim 26 mp pe cap de locuitor, conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului. Spațiul verde se va constitui în așa fel încât să reprezinte un reper peisagistic în spațiul dedicat accesului în incintă. De asemenea, se va urmări continuitatea spațiilor verzi, atât în cadrul fiecărui lot individual, cât și între loturi, pentru a favoriza evoluția ecosistemului natural local. Este obligatorie plantarea unui arbore pentru fiecare 150 mp de spațiu liber. Se vor utiliza arbori de talie medie și înaltă, din specii autohtone.

Zona dedicată spațiului verde (Lot 2) este zona accesibilă publicului, cu rol de protecție pentru canalul HCn 455 și a cărei împrejmuire este interzisă. Se va institui servitute în favoarea ANIF în veerea efectuării lucrărilor de mentenanță. Utilizările permise, permise cu condiții și interzise sunt menționate la capitolul IV.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 24 | În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal se introduce următorul tip de zonă funcțională: **Zonă industrie nepoluantă și servicii.**

Articolul 25 | Pentru funcțiunea propusă se va urmări asigurarea spațiilor pentru necesitățile de depozitare și servicii ale zonei studiate, pornind de la necesitatea temei program: industrie nepoluantă și servicii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zonă Industrie nepoluantă și servicii (Loturi 3-6)

Generalități

Articolul 26 | Zona funcțională cuprinde dotări dedicate industriei nepoluante și serviciilor, amplasate liber pe parcelă.

Articolul 27 | Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii și industrie nepoluantă cu caracter public de tip izolat în peisaj, cu regim de înălțime maxim P+3E.

Articolul 28 | Funcțiunile adiacente admise ale zonei sunt:

- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Funcțiuni industriale, servicii
- Funcțiuni administrative, de agrement

Articolul 29 | Utilizările admise sunt:

- Industrie nepoluantă, unități de mică producție
- Unități de depozitare și logistică
- Servicii comerciale legate de activitatea productivă și de amplasarea pe căi de circulație rutieră importante
- Activități complementare – administrative, de transport– direct legate de funcțiunea de bază
- Zone sportive, sociale, de agrement – care să deservească angajații unităților industriale/ de servicii din zonă
- Locuințe de serviciu

Articolul 30 | Utilizări admise cu condiții sunt:

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Comerț en detail cu suprafața construită desfășurată mai mare de 2000 mp, activități de mică producție, cu/fără flux tehnologic (de exemplu: prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), depozitare materiale de construcții, cosmetică auto/spălătorie auto - doar cu acordul vecinilor direct afectați, dacă e cazul.
- Depozitare materiale, materii prime etc. ce prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiția asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de

siguranță etc. și a măsurilor de securitate privind manipularea și depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.

- Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizate astfel încât să nu perturbe traficul și să nu ocupe frontul sau domeniul public

Articolul 31 | 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 acceselor pietonale.

Articolul 32 | Interdicții permanente:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Articolul 33 | Cu privire la parcele: Nu se admit operațiuni de alipire sau divizare a parcelelor.

Articolul 34 | Cu privire la construcții: se admite o singură construcție principală/ lot. Se admit anexe cu regim de înălțime P și înălțimea maximă măsurată în punctul cel mai înalt 5m, cu condiția încadrării în limitele maxime ale POT și CUT. Zonele de implantare a construcțiilor sunt de tip izolat.

Articolul 35 | Cu privire la orientarea față de punctele cardinale, se vor respecta prevederile R.G.U. aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Articolul 36 | Cu privire la amplasarea față de drumurile publice: autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Articolul 37 | Cu privire la amplasarea față de căi navigabile existente, căile ferate din administrarea S.N.C.F.R., fâșia de protecție de stat, aeroporturi: Nu este cazul.

Articolul 38 | Cu privire la amplasarea față de aliniament:

- se va asigura un regim de aliniere fix, de cel puțin 10 m față de ampriza drumului conform planșei de reglementări urbanistice propuse;

Articolul 39 | Cu privire la amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, acestea se vor face respectând condițiile:

- Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.
- Retragera minimă obligatorie față de limita posterioară ale parcelei va fi de cel puțin 10m

Articolul 40 | Cu privire la amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Se admite o singură clădire principală/ lot. Retragera anexelor față de clădirea principală va fi stabilită la faza DTAC.
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018

Articolul 41 | Cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z) în întregime, 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.

Articolul 42 | Cu privire la alimentarea cu apă-canal: se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale Comunei Ghiroda, conform planului de acțiune

Articolul 43 | Cu privire la rețeaua de gaze naturale, eventualele extinderi ale rețelilor existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la operatorul județean. 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.

Articolul 44 | Cu privire la înălțimea construcțiilor, se vor 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. 119/2014, 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 însoirii acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+3E cu maxim 20 m în punctul cel mai înalt. Pentru construcții anexe, regimul de înălțime maxim este Parter, cu maxim 5m în punctul cel mai înalt.

Articolul 45 | Cu privire la aspectul exterior:

- 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 acoperiș numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 , sau în podurile nemansardabile.

Articolul 46 | Cu privire la 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.

Articolul 47 | Cu privire la 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 - cu pante $\leq 15^\circ$ - fie învelitori tip terasă. Cota în punctul cel mai înalt va fi maxim 20 m pentru construcții P+3E.
- Iluminarea spațiilor interioare fără posibilitatea iluminării spațiilor prin goluri de fațadă se va putea face prin intermediul luminatoarelor.
- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Reguli cu privire la circulații, parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 48 | Cu privire la circulații și accese: Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, atât carosabil cât și pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

Articolul 49 | Cu privire la parcaje, în această zonă se admit doar parcaje la sol, NU garaje. Configurația locurilor de parcare și numărul lor vor respecta normele Anexei 5 din cadrul RGU.

Articolul 50 | Cu privire la spațiile 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, în procent de minim 20%. Spațiul verde se va constitui în așa fel încât să reprezinte un reper peisagistic în spațiul dedicat accesului în incintă. De asemenea, se va urmări continuitatea spațiilor verzi, atât în cadrul fiecărui lot individual, cât și între loturi, pentru a favoriza evoluția ecosistemului natural local. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de apțiu liber. Se vor utiliza arbori de talie medie și înaltă, din specii autohtone.

Articolul 51 | Cu privire la împrejurimi: se recomandă evitarea împrejurimilor pentru acest tip de funcțiune. În cazul în care sunt necesare, acestea vor fi realizate conform necesitățile tehnologice, păstrând continuitatea spațială și vizuală într-o proporție cât mai mare. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,8m.

Articolul 52 | Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT = 60%;
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT = 2.

Zona spațiu verde (Lot 2):

Articolul 53 | Funcțiunea dominantă propusă a zonei este de spațiu verde. Această zonă va fi parte din SVV – *Zona de perdele verzi* conform PUG Ghiroda în curs de elaborare, va fi în totalitate spațiu verde neîngrădit, cu acces public nelimitat și prezintă interdicție de construire. Se va institui servitute în favoarea ANIF în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță.

Articolul 54 | *Indicatori urbanistici:*

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT = 0%;
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT = 0,00.

Articolul 55 | *Utilizări permise:*

- Plantații joase, medii și înalte
- Elemente naturale și antropice de amenajare de-a lungul canalelor de desecare (plantații de arbori și arbuști, alei pietonale și trasee velo din materiale poroase, locuri de stat) prin urmărirea unui concept de amenajare holistic
- Sistem de alei,
- platforme cu stratificare permeabilă, ecologică, pentru circulații pietonale și velo (trasee velo), conectate la rețelele de circulații pietonale și velo de pe drumurile de categoria I, II și III.
- Mobilier urban – locuri de stat etc.

Articolul 56 | *Utilizări permise 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.

- Accesul cu motoare, scutere, motociclete și ATV-uri este permis strict în condițiile în care vehiculele nu poluează aerul și nu produc zgomot (vehicule electrice silențioase)

Articolul 57 | Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice fel de construcții, inclusiv împrejurări

Amplasarea pe parcelă: Nu este cazul

Articolul 58 | Cu privire la accese: Se acordă acces public nelimitat. Se va institui servitute în favoarea ANIF în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță la canalul de desecare HC 455.

Articolul 59 | Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT = 0%;
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT = 0.00

Zona Căi de circulație și amenajări aferente (Lot 1):

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este de circulații publice

Articolul 60 | Indicatori urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT = 0%;
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT = 0,00.

Articolul 61 | Utilizări permise:

- Construcții, instalații, amenajări și unități de întreținere aferente traficului rutier

Articolul 62 | Utilizări permise cu condiții:

- Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public

Articolul 63 | Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Amplasarea pe parcelă: Nu este cazul

Articolul 64 | Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT = 0%;
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT = 0.00

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR pe zone funcționale a fost realizată în cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Articolul 65 | Planul Urbanistic Zonal ELABORARE PUZ: ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII reglementează o zonă de servicii publice și de interes public - parcare auto, parcela nr. cad 407796 extravilan Ghiroda, aparținând de MUTR E, respectiv UTR E 06, având funcțiunea de industrie și depozitare.

VI. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Articolul 66 | Prevederi finale:

- Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare a comunei Ghiroda.
- Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.
- Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.
- Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit:

arh. Lois Cristiana IONESCU

Urb. dipl. Emanuel CREȚU. Specialist urbanist, atestat RUR



