

România / Timisoara / str. Petre Râmneanțu 25A / 300586
mobil / +40 745637735

e-mail / office@studioarchaeus.ro
web site - www.studioarchaeus.ro



VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA SERVICII (SPATII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE SI SERVICII MANUFACTURARIERE), SPATII EXPO SI REGLEMENTARE UTILITATI

CF 404312 -suprafata totala = 10.265mp

Beneficiar: SC OBA INDUSTRIE TIMISOARA SRL

I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

- Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru **DEZVOLTARE ZONA SERVICII (SPATII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE SI SERVICII MANUFACTURARIERE), SPATII EXPO SI REGLEMENTARE UTILITATI** pentru terenul amplasat in **EXTRAVILAN COMUNA GHIRODA, JUD.TIMIS, C.F. 404312 -suprafata totala = 10.265mp** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.
- Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:
 - * Codul civil.
 - * Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
 - * Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
 - * Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
 - * Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
 - * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
 - * Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
 - * Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
 - * Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
 - * Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
 - * Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
 - * Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
 - * Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
 - * Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2016.
 - * Ordinul MLPAT nr.90/1991.
 - * Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

C

C

- Alte legi si normative in vigoare

3. DOMENIU DE APLICARE

- Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții pe terenurile situate în extravilanul localității Ghiroda, Nr. Cad.: 404312. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 02 - Reglementări urbanistice - *zonificare*
După aprobarea documentației de Consiliul Local al comunei GHIRODA, PUZ-ul și RLU vor fi utilizate la:
 - eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă care nu necesită studii aprofundate;
 - fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică;
 - respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ-ului aprobat;
 - declanșarea unor PUD - uri necesare detalierii amplasamentelor, dacă este cazul;
 - alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliului Local al comunei GHIRODALa eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole

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

Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

Zone cu resurse ale subsolului

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

Zone ale cursurilor de apă

Nu este cazul.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

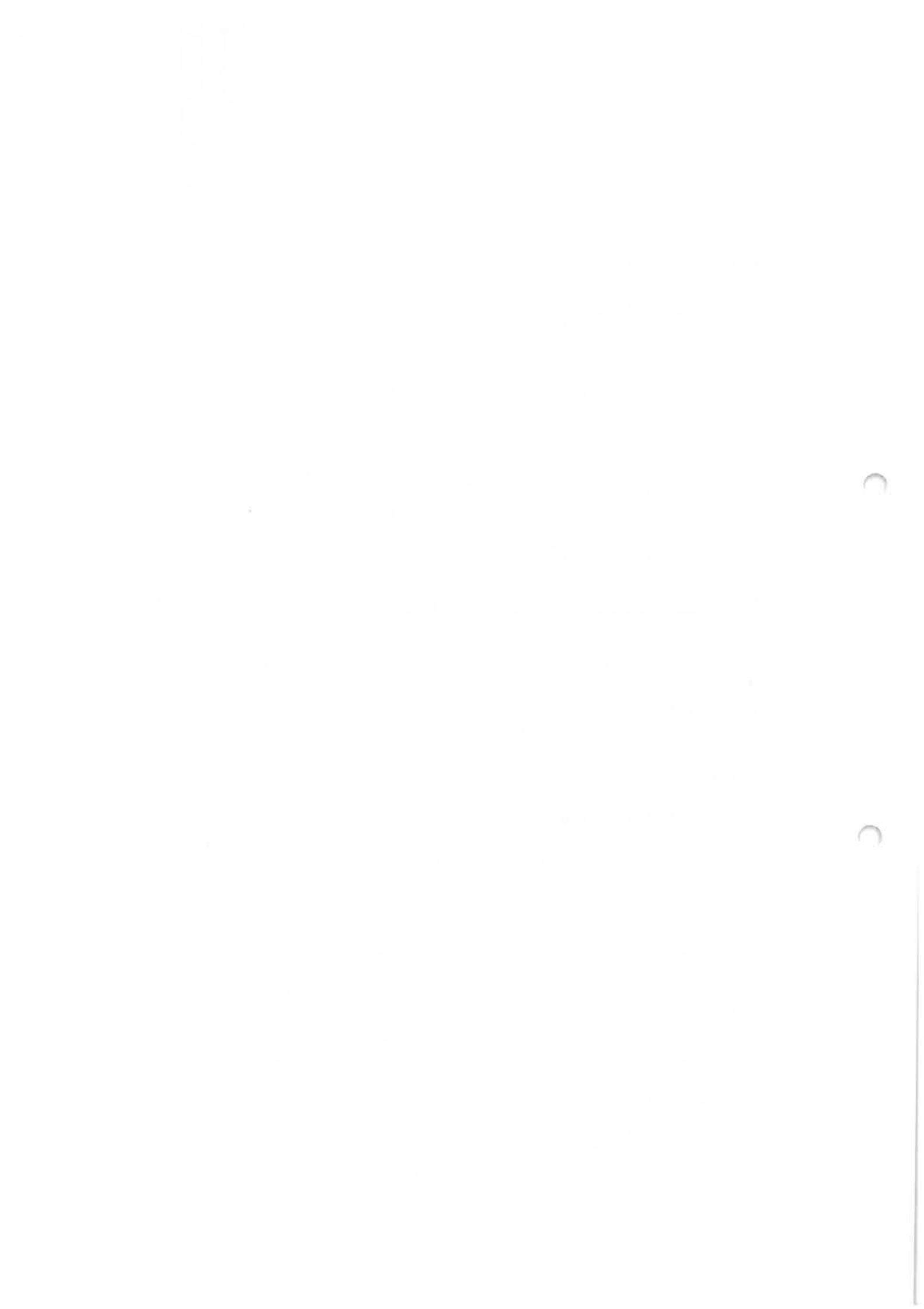
Primăria Comunei Ghiroda va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Nu există zone naturale protejate în suprafața studiată.

Zone construite protejate

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

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



Expunerea la riscuri naturale

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

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

Expunerea la riscuri tehnologice

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

Asigurarea echipării edilitare

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

Costurile necesare extinderilor rețelelor edilitare vor fi conform Planului de Acțiune anexat.

Costurile de bransare individuale vor fi suportate de către beneficiarii finali ai parcelor.

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile specifice de compatibilitate, procent de ocupare a terenului, amplasare fata de aliniament, orientare, indici urbanistici (POT, CUT pe zone functionale propuse), amplasare in interiorul parcelei, parcelare, înălțimea construcțiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite in capitolul „Reglementari la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

Lucrări de utilitate publică

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei - „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. 04.

Autorizarea executării lucrărilor deretale edilitare se face pe baza documentației de specialitate aprobate conform legii.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal actual se propune realizarea unor drumuri conform planșei 02 “Reglementări urbanistice-zonificare”, care vor fi cedate domeniului public conform planșei 04 Proprietatea asupra terenurilor.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. 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

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor pe teren. Se va evita orientarea spre nord a spatiilor administrative.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte zona de interdictie de construire a drumului national DN 6 - Calea Lugojului (50m fata de marginea asfaltului).

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

Nu este cazul.

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

Terenul se afla la sud fata de de linia CFR Timisoara-Lugoj, la o distanta de 288m. Parcela este strabatuta de lina electrica de 6Kv ce apartine CFR, si respecta conditiile din avizul CFR solicitat prin CU.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi conform aviz AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ nr. 4897/26.04.2023 amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 4864,48 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 50,92 m est de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 90,81 m.

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa 02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE -Zonificare, respectiv 68,64 m la parcela nr. 2 și 15,00 m la parcela nr. 3.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
 - Construcțiile se vor retrage fata de limitele laterale cu 5m.
 - 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,
- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
 - clădirile principale se vor amplasa la o distanță impusa față de limită din fund impusa în planșa 02 Reglementari Urbanistice, respectiv 15 m (la parcelele 2 și 3)

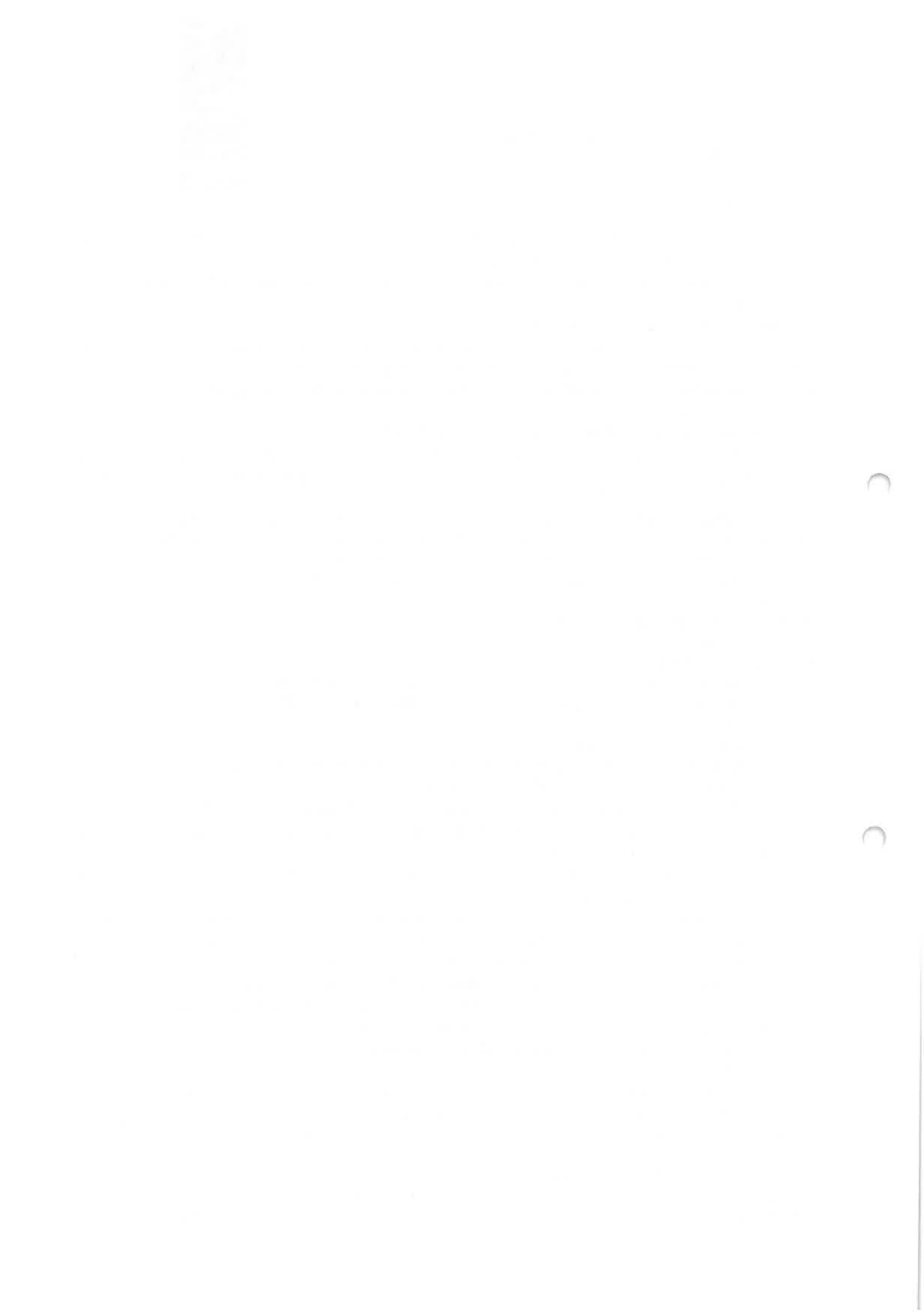
Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții - se va face în condițiile în care înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează insorirea și nu duce la prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Se prevede un acces dinspre str. Carpați pentru parcela nr. 3 și accese etapizate (etapa 1 racord la drumul actual, etapa 2 racord după realizarea drumului colector propus conform SF Ghiroda) dinspre DN6 pentru parcela nr. 2

Circulații și accese: din Dc 213/3 (str. Carpați), aflat în domeniul public, prin lărgirea drumului existent și din DN 6 (Calea Lugojului) zona km 550+920 partea stângă, prin intermediul drumului colector propus, conform adresei nr. 22834/18.05.2022 emisă de Primăria Comunei Ghiroda și a planșelor elaborate



de către SC ALPHA ENGINEERING SRL, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara emitentă a avizului nr. DT2022-001244/02.06.2022;

Accese pietonale

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

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.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public de către dezvoltator conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul fiecărei parcele.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe terenuri aflate în domeniul public.

Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

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., existentă pe DN 6 (De. 355 mm) și pe str. Carpați (De. 110 mm)

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează rețele de apă independente (una pentru parcelele 3 și 4 și alta pentru parcela 5). Fiecare din aceste rețele de apă sunt formate din :

- conducta de alimentare cu apă de la rețeaua localității alimentează rezervorul de incendiu și grupurile sanitare din clădirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, Dn. 110 mm, $L_{totala} = 264$ m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, $L_{totala} = 468$ m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Cele două rezervoare de incendiu propuse au un volum total de **220 mc** (rezervorul din nord va avea ~145 mc și cel din sud ~75 mc).

Se prevăd două cămine de apometru poziționate pe domeniul public, la min. 1 m față de limita de proprietate, unul pe DN6 (Calea Lugojului) și unul pe str. Carpați. Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile propuse și se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, Dn. 32-63 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și refacerea rezervei de incendiu.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul municipiului Timișoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei

Ghiroda, aflat în administrarea AQUATIM S.A, existentă pe DN 6 (D=400 mm) și pe str. Carpați (D=300 mm).

În incinta studiată, se vor executa două conducte de canalizare menajeră ($L_{totala} \sim 206$ m) care să deservească separat zona de nord (2 parcele) și zona de sud (1 parcelă). Conducele de canalizare vor fi realizate din tuburi din PVC-KG, D=160-200 mm, se vor amplasa în zona drumului de acces și se vor poziționa îngropat. Pe conducta de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Se prevăd două camine de racord poziționate pe domeniul public, la min. 1 m față de limita de proprietate, unul pe DN6 (Calea Lugojului) și unul pe str. Carpați. Racordurile menajere se vor executa din PVC-KG, D=160/200 mm.

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor, clădirilor și a platformelor betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată D=315 mm, $L_{totala}=376$ m, trecute prin două separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție (amplasate în zona verde), urmând ca apoi apele pluviale pre-epurate să fie utilizate la stropirea și întreținerea spațiilor verzi (cele din bazinul de retenție din partea de nord) sau să fie evacuate în canalul de desecare Hcn 214, printr-o conducta de refulare L=88 m (cele din bazinul de retenție din partea de sud). Apele pluviale vor fi descarcate controlat în Hcn 214 printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

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

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 107,50$ l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 9.030$ mc/an

Volumul bazinelor de retenție este: $V_{B.R.} = 92$ mc (~ 61 mc bazinul din partea de nord și ~ 31 mc bazinul din partea de sud).

Pentru această lucrare se va respecta avizul ABAB nr. 202/24.06.2022

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 regia locală.

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 prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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

Astfel, se propune extinderea pe terenuri din domeniul public a rețelilor publice disponibile în apropiere, urmând ca noii beneficiari să aibă posibilitatea de bransare individuală.

C

C

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

9.1 Parcelarea

Se propune divizarea terenului în 4 loturi astfel

- 1 lot destinat zonei comert/servicii
- 1 lot destinat zonei comert/servicii compatibile cu zona de locuire
- 2 loturi pentru circulație

Se admit alipiri sau dezlipiri de parcele ulterior PUZ-ului numai dacă parcela rezultată are minim 1000 mp și are acces la drum public direct sau prin servitute de trecere. Se vor respecta prevederile actualului R.L.U.

9.2.Înălțimea construcțiilor

a stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 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 general al construcțiilor este de la Parter până la D/S+ P+3E cu înălțimea maximă a clădirilor de 15m, respectiv cota absolută maximă de 105,81 m
- se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 15m, conform aviz AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ nr. 4897/26.04.2023 H maxim 15,00 m, respectiv **cota absolută maximă de 105,81 m** (90,81 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

9.3. 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 3m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

C

C

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, ocră, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 45° - fie învelitori tip terasă.

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

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE; SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

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.

Parcajele destinate camioanelor și tirurilor, cu zonele de acces, lățimi de acces, vor fi proiectate conform legislației în vigoare, de un drumar specializat.

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.

Se vor realiza spații verzi de aliniament pentru strazile noi propuse și se va asigura un **spatiu verde pe parcela cu un procent de 20 %**.

Împrejmuiri

Împrejmuirile, nu vor depăși în înălțime 2 m.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

Se interzice executarea împrejmuirilor la strada din panouri prefabricate din beton.

III | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI TERITORIALE

Conform Prevederi - P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL nr. 4/22.02.1996 : terenul face parte din UTR 13 - zonă propusă pentru funcțiuni complexe de interes public. Terenul are ca vecinătăți următoarele parcele:

- la nord: parcela cu nr. cad. 409885, Calea Lugojului - DN6,
- la est: parcelele cu nr. cad. 404277 și A 213/1/7/2/1;
- la sud: De 213/3; vest: parcela cu nr.cad.A213/1/9;

Zona studiată este accesibilă prin drumul de DN6 Calea Lugojului și str Carpați. Zona studiată va cuprinde 2 parcele de comerț/servicii și 2 parcele de drumuri.

Se propun trei unități teritoriale:

- **zona comerț/servicii (parcela 2)** clădiri S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+2E+M/Er, S/D+P+2E, S/D+ P+3E, Hmaxim - 15m – **UTR 1**

- zona comerț/servicii destinate zonei de locuințe (parcela 3) clădiri S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+2E+M/Er, S/D+P+2E, S/D+ P+3E, Hmaxim - 15m – UTR 2
 - cu subzonă spații verzi pe parcela
- zonă pentru circulații și zone verzi aferente - UTR 3

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1.

IV.1. Tipuri de subzonă funcțională

Se propun trei unitati teritoriale

- zona comerț/servicii (parcela 2) clădiri S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+2E+M/Er, S/D+P+2E, S/D+ P+3E, Hmaxim - 15m – UTR 1
- subzonă spații verzi pe parcela
- zona comerț/servicii destinate zonei de locuințe (parcela 3) clădiri S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+2E+M/Er, S/D+P+2E, S/D+ P+3E, Hmaxim - 15m – UTR 2
 - subzonă spații verzi pe parcela
- zonă pentru circulații și zone verzi aferente - UTR 3

IV.2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții servicii, comerț și spații aferente cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E

V.3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

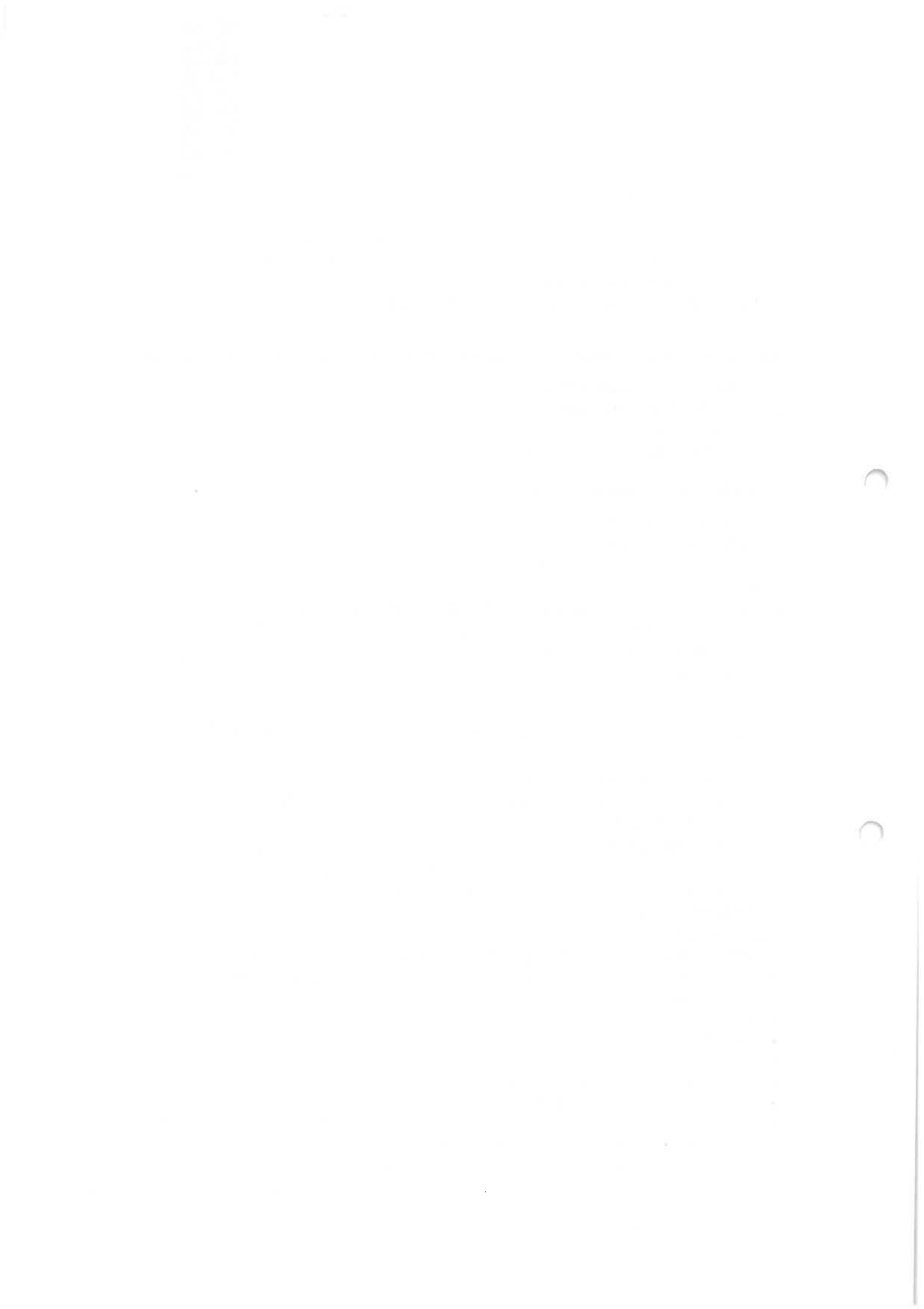
- funcțiuni complementare (alimentații publice, spații cazare, spații culturale, învățământ)
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

IV.5. Utilizarea funcțională

1. Utilizări permise:

ZONA UTR1 Construcții comerț/servicii (parcela 2)

- sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- stație de carburanți
- instituții servicii
- depozitare
- complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail
- spații de prezentare și expunere
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- agenții de turism, spații cazare/ moteluri, hoteluri
- construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- parcaje, parking-uri



- service pt masini/tiruri/camioane

SUBZONA spatii verzi pe parcela

- zone verzi amenajate - alei pietonale, obiecte de mobilier urban, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, etc.
- zona verde amenajata de sub culuarul de protectie LEA se va realiza cu acordul administratorului LEA

ZONA UTR 2 Constructii comert/servicii destinate zonei de locuinte (parcela 3)

Funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire, fara generare de trafic greu si poluare

- comert, sedii firme, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- alimentare publica, servicii,
- locuire de serviciu sau in regim hotelier, pensiuni
- agenții de turism, spații cazare/ moteluri, hoteluri
- administratie (restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.), spatii culturale, culte, sedii firme , invatamant, sanatate;
- parcaje

SUBZONA spatii verzi pe parcela

- zone verzi amenajate - alei pietonale, obiecte de mobilier urban, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, etc.
- zona verde de protectie 15m fata de zona de locuire

ZONA UTR 3 - PENTRU CIRCULATII si zone verzi aferente -

- căi de comunicație, parări, spații de staționare, refugii și treceri pentru pietoni, trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi, lucrari de terasament, parapeti de protectie fonica, marcarea si semnalizare corespunzatoare drumurilor, alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor , realizarea fâșiilor de protecție
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

2. Utilizări permise cu condiții în zonele

Utilizări permise cu condiții (parcela 2) UTR1

Construcțiile pentru echiparea tehnico edilitara se pot amplasa 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. Construcțiile edilitare, accesele sau parcajele realizate sub culuarul de protectie LEA se vor realiza cu acordul administratorului LEA.

Utilizări permise cu condiții (parcela 3) UTR2

Construcțiile pentru echiparea tehnico edilitara se pot amplasa 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.

Utilizări permise cu condiții (parcelele 1,4) UTR3

Construcțiile pentru echiparea tehnico edilitara se pot amplasa 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.

3. Interdicții temporare de construire in zonele

pentru zona UTR 1

- 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 și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

pentru zona UTR 2

- 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 și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

pentru zona UTR 3

- 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 și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

4. Interdicții definitive de construire in zonele

pentru zona UTR 1, UTR 2 sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulti: baruri de noapte, cazinouri, alimentatie publica care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare (respectiv 22:00 – 07:00) si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri

pentru zona UTR 3

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deserveșc;

V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Prevederi - P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL nr. 4/22.02.1996 : terenul face parte din UTR 13 - zonă propusă pentru funcțiuni complexe de interes public. Prin propunerile actualului P.U.Z.

Se respecta zonificarea aprobată și se detaliază prin propunerea a 3 zone funcționale:

- **zona comerț/servicii (parcela 2)**
- **zona comerț/servicii destinate zonei de locuire (parcela 3)**
- **zonă pentru circulații și zone verzi aferente (parcelele 1,4)**

VI CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile PUG- 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 aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Urb. Loredana GHERASE



Verificat șef de proiect specialist R.U.R:
Arh. Urb. Marius Miclăuș



