



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
INTRAVILAN EXTINS GIARMATA VII (GHIRODA), JUD.TIMIS,**

C.F.410762-suprafata totala = 8.052mp

Beneficiari: CRACIUN LIVIU – IOAN, ERDOS IRINA - ANDREEA





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 REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** pentru terenul amplasat in **INTRAVILAN EXTINS GIARMATA VII (GHIRODA), JUD.TIMIS, C.F.410762 -suprafata totala = 8.052mp** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.
- Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 (republicata in 1995 si 2005) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor si HGR nr.525/1996 (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificari ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se mentioneaza:
 - * Codul civil.
 - * Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicata)
 - * Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
 - * Legea nr.69/1991 privind administratia publica locala (republicata in 1996, cu modificari ulterioare);
 - * Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii.
 - * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
 - * Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
 - * Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
 - * Legea nr.137/1995 privind protectia mediului (modificata prin Legea nr.159/1999).
 - * Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
 - * Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare.
 - * Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
 - * Legea nr.453/2002 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor.
 - * Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata, republicata in 2016.
 - * Ordinul MLPAT nr.90/1991.
 - * Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Alte legi si normative in vigoare

3.DOMENIU DE APLICARE

- Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditii de amplasare de noi constructii pe terenurile situate in intravilanul localitatii Giarmata VII, Nr. Cad.: 410762. Regulamentul se va aplica in limitele terenului studiat conform plansei 02 - Reglementari urbanistice - zonificare

Dupa aprobarea documentatiei de Consiliului Local al comunei GHIRODA, PUZ-ul si RLU vor fi utilizate la:



GERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

- 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

GHIRODA

La 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

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole

Terenurile agricole situate în intravilan 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

Singurul curs de apă din arealul studiat este canalul de desecare Hcn 102, aflat pe latura de Sud și vest a parcelei.

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.

II.2. 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.

În cadrul arealului studiat nu există zone expuse la riscuri tehnologice.



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

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 parcelelor.

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 în capitolul „Reglementari la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ-uri aprobate anterior, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată 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.

II.3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.3.1. 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 pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

II.3.2.Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

II.3.3. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

II.3.4. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul. Parcela se afla la o distanta mai mare de 100 m fata de linia CFR.



II.3.5. Amplasarea față de aeroporturi Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,0 m, respectiv cota absolută maximă de 113,0 m (98,0 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,0 m înălțimea maximă a construcției);

II.3.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

II.3.7. 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 (5 m, respectiv 3 m pe strada infundata). Se pot amplasa garaje la limita stradala cu conditia sa nu depaseasca 3 m inaltime fata de CTS.

II.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- 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 de minim 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină.
- anexele gospodărești se vor amplasa pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții - nu este cazul, suprafața de teren nu permite acest aspect.

II.4. 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.

Accese pietonale

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

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

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 rețelilor 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.

Proprietatea publică asupra rețelilor 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.



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și stingerea unui eventual incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii**, rețea existentă în intravilanul comunei (pe strada Viorelelor, Dn. 110 mm) și administrată de AQUATIM S.A.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~185 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul DE 103 și de-a lungul drumului aprobat prin PUZ-ul învecinat spre est, până la strada Viorelelor (L_{ext}~250 m) unde se va racorda la rețeaua de apă existentă (PE-HD, Dn. 110 mm).

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în intravilanul localității Giarmata Vii 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 localității Giarmata Vii**, din intravilanul localității (pe strada Viorelelor, D=300 mm) și aflata în administrarea AQUATIM S.A.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 103 și de-a lungul drumului aprobat prin PUZ vecin la est, pe o lungime de cca 250 m până în intravilanul localității pe strada Viorelelor, unde se va racorda la rețeaua de canalizare existentă. Conducta de canalizare propusă (L~ 184 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drumuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~129 m), trecute prin *separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcelă cu nr. 10). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descărcată controlat în canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - **Hcn 102**, printr-o *gura de descărcare*, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisurile construcțiilor propuse se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Pentru această lucrare se va respecta avizul ABAB cu nr.242 din 21.06.2022

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 rețelelor 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, TELEKCOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

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 rețelelor publice disponibile în apropiere, urmând ca noii beneficiari să aibă posibilitatea de bransare individuală.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

II.6.1 Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minimă de 500 mp pentru clădiri izolate cu front de minim 15,00 m). Se permite unificarea a doua parcele cu condiția să se aibă aceeași zonificare funcțională și să respecte prevederile prezentului RLU.

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

Se propune divizarea terenului în 12 loturi din care 2 va fi destinată de locuință cu funcțiuni complementare, 1 parcelă pentru spații verzi, 7 parcele vor avea funcțiunea de locuire și 2 parcele pentru drum cu zone verzi aferente.

II.6.2.Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi 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 înșoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la P+1E cu maxim 9m la cornișă, Hmaxim 13 m și P+1E+M pentru zonele de funcțiuni complementare cu locuire cu H.maxim cornișă 12m și H maxim 15m
- se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 13 m respectiv 15 m la parcela de funcțiuni complementare cu locuire, cu cota absolută maximă de 113,0 m
- 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

II.6.3. 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 bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

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

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3-3,5 m pentru case P sau P+M, 5,6-6,5 m pentru case P+M și maxim 7 m pentru case P+1E

Construcțiile destinate funcțiunilor complementare cu locuire (P+1E+M), vor putea avea învelitori tip terasă, înălțimea maximă la cornisa fiind de 10 m.

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

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

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE; SPAȚII VERZI ȘI 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.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

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

Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot. Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Împrejmuiri

Împrejmuirile, nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

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 1,80m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

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

Se interzice executarea împrejmuirilor la strada din panouri prefabricate din beton. La zonele verzi de la canal Hcn 102 este interdicție de împrejmuire pe o latime de 2 metri.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI TERITORIALE

Terenul studiat se află în partea de sud față de localitate GIARMATA VII, în zona de intravilan extins a zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

Zona studiată este accesibilă prin drumul de exploatare DE 103 , respectiv parcela cu CF403262 – parcela destinată drumului de acces C.F. Nr. 403262 Ghiroda. Zona studiată va cuprinde 7 parcele de locuințe și 2 parcele de funcțiuni complementare cu locuire.



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

Se propun trei unitati teritoriale

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale sau de tip cuplat : clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M – **UTR 1**
- subzona propusă ce cuprinde functiuni complementare si locuire, cu regim maxim de P+1E+M – **UTR 2**
- subzonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. - **UTR 3**

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe) P.O.T. maxim propus= 35%.

În zona de functiuni complementare cu locuire, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită și suprafața terenului de amplasament este de 40%.

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

- 1,05 pentru locuințe individuale, locuinte cuplate
- 1,2 pentru functiuni complementare cu locuire la parter/etaj

V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

V.1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale sau de tip cuplat : clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M – **UTR 1**
- subzona propusă ce cuprinde functiuni complementare si locuire, cu regim maxim de P+1E+M – **UTR 2**
- subzonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. - **UTR 3**

V.2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale sau cuplate, cu doua unitati locative cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P - P+M- P+1E si P+1E+M.

V.3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- functiuni complementare, dotări, servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

V.5. Utilizarea funcțională

1. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici cu maxim doua unitati locative pe parcelă: clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M – UTR 1

- locuințe individuale, cuplate cu caracter urban cu maxim doua unitati locative
- alei, parcuri, zone verzi

Subzona propusă ce cuprinde functiuni complementare, dotări servicii, unitati comerciale si locuire , marcate distinct cu regim maxim de P+1E+M – UTR 2

- dotari adiacente zonei de locuit: comert, alimentatie publica (maxim 5 locuri), servicii, administratie, cultura, sedii firme, sanatare, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- in aceasta zona sunt admise locuinte maxim doua unitati locative, fie la parter/etajul cladirilor propuse



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

- alei, parcuri, zone verzi

Subzona mixtă de parcuri, grădini publice, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. - UTR 3

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- zone de protecție canale;
- 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 subzonele

UTR 1 Construcțiile pentru echiparea cu instalații 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.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.) permise cu acordul vecinilor

UTR 2 Construcțiile pentru echiparea cu instalații 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.

UTR 3 Construcțiile pentru echiparea cu instalații 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 în subzonele

pentru subzona 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 subzona 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 subzona 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 în subzonele

pentru subzona UTR 1 si 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 adulți: baruri de noapte, cazinouri, alimentație publică care își desfășoară activitatea în afara orelor de funcționare (respectiv 22:00 – 07:00) și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri
- Se admite unificarea a maxim doua parcele de aceeași zonă funcțională, dar nu se permite modificarea funcțiilor

pentru subzona UTR 3 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 adulți: baruri de noapte, cazinouri, alimentație publică care își desfășoară activitatea în afara orelor de funcționare (respectiv 22:00 – 07:00) și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- 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
- interdicție de împrejmuire pe o fasie de 2 m față de canalul Hcn 102.

VI CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se 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. Loredana GHERASE

