

1. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.1. DISPOZITII GENERALE

1.1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul aferent P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, GHIRODA, jud. Timis, nr.cadastral 405820 (cadastral vechi A 305/18) cuprinde prescriptii cu privire la restrictii si permisiuni care sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. Regulamentul este parte integranta a Planului urbanistic zonal - **DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, GHIRODA, jud. Timis, nr.cadastral 405820 (cadastral vechi A 305/18) si se aproba odata cu acesta.

1.1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000(cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism(cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991(cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 114/1996 - Legea locuintei;
- OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă;
- OG 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- H.C.J. Timis nr. 87/2004 privind aprobarea unor reglementari urbanistice si indicatorii teritorial obligatorii pentru dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis;
- H.C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- Reglementări cuprinse in P.U.G. comuna Ghiroda si prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z. aflat in curs de elaborare;
- G.N. 009-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare in domeniului.

1.1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pentru orice teren aflat in limita teritoriului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, prezentate în planșa de reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.1.4. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este cea rezidențială, locuire individuală cu funcțiuni complementare (maxim două unități locative/parcelă)

1.1.4.1. Funcțiuni permise:

Prin prezentul PUZ se definesc 2 subzone funcționale:

- **Liu** – subzona cu ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE definite ca: locuințe cu max. 2 unități locative/parcelă, în regim de construire izolate sau cuplate;
- **Vs** - subzona de spații verzi definite ca: spații verzi amenajate.

1.1.4.2. Funcțiuni complementare:

- locuințele pot acomoda la nivelul parterului funcțiuni compatibile cu locuirea pentru dotări, birouri și servicii;
- spații verzi amenajate precum: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă;
- plantații de protecție;
- circulații auto, pietonale, piste sportive și mobilier urban;
- construcții și instalații tehnico-edilitare.

1.1.4.3. Dotări complementare:

- Pentru **Liu** : amenajări aferente locuințelor, căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje supraterrane, construcții pentru echipare tehnică, împrejurimi, anexe gospodărești.
- Pentru **Vs**: parcuri (alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene, mobilier urban), mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, circulații pietonale pentru întreținerea spațiilor plantate, rețele tehnico-edilitare. Spații expoziționale cu caracter temporar, amplasarea de grupuri sanitare publice.

1.1.4.4. Funcțiuni interzise:

Pentru **Liu**: schimbarea destinației unităților locative în vederea desfășurării de activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, săli de evenimente, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitări materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor materiale toxice, service-auto, orice activități generatoare de zgomot, trafic, degajări noxe, altă tipologie de locuire.

Pentru **Vs**: este interzisă schimbarea, diminuarea și strămutarea zonei verzi publice prevăzute prin PUZ; se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele permise menționate la pct. 1.1.4.2. paragraful 3 respectiv pct. 1.1.4.3. paragraful 2

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.1.5. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversari etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlata a deseurilor;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

Protectia calitatii aerului

Terenul fiind situat in extravilanul localitatii, Ghiroda, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid acestea se vor fi amplasa in incaperi, special destinate, cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- Ordinul 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona de locuinte si servicii, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire si servicii nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Gospodaria deseurilor

Deseurile produse de acest complex vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicata de Consiliul Local al Comunei Ghiroda.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre Primaria Comunei Ghiroda.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Nu este cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor pentru locuinte si functiuni complementare, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului, se vor amenaja gradini (spatiu verde privat) in interiorul parcelelor. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 din R.G.U.

Impactul asupra patrimoniului construit

P.U.G. - comuna Ghiroda marcheaza zona vizata de prezentul P.U.Z., zona neechipata (teren agricol), pentru urbanizare spre functiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare (zona rezidentiala).

In prezent pe terenul avut in studiu nu exista fond construit. Pe terenurile din dezvoltarile invecinate sunt edificate constructii.

Aliniamentul, respectiv regimul de inaltime al constructiilor propuse pentru loturile nou create sunt in concordanta cu reglementarile P.U.G. - comuna Ghiroda.

Promovarea proiectului, P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, GHIRODA, jud. Timis, nr.cadastral 405820 (cadastral vechi A 305/18) atat in faza de executie, cat si in cea de functionare, va genera un impact redus si local asupra calitatii mediului inconjurator.

1.1.6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Legea locuintei 114/1996 - Legea locuintei, normativul P118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip de functiune.

Prin prevederile prezentului P.U.Z. au fost reglementate accese carosabile in zona cat si parcaje.

1.1.7. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte individuale cu max. 2 unități locative/parcela si functiuni complementare	35%	1,0	P+1E+M/ Er	max. 8 m	max. 12 m

1.1.7.1. ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

1.1.7.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire si servicii este permisa cu respectarea zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

1.1.7.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- a) Constructiile principale (o clădire principală pe parcelă) vor respecta alinierea clădirii principale la distanta fixă de 3m/ 5m fata de limita de la strada;
- b) NU sunt acceptate corpuri de cladiri sau anexe mai avansate fata de aliniamentul stradal.
- c) Este interzisă construire de garaje, carporturi sau alte construcții anexe în zona dintre limita de proprietate la stradă și limita de aliniament stradal al casei, adică corpul de clădire principală.

1.1.7.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- a) Amplasarea constructiilor în regim de construire izolat pe parcelă va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele laterale, dar nu mai putin de 3,0m.
- b) Amplasarea constructiilor se poate face si cuplat, pe una din limitele laterale si cu acordul notarial al vecinului direct afectat.
- c) Cladirile se vor amplasa la minim 6,00 m/10,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- d) Constructiile de garaje pot sa făca corp comun cu cladirea principala sau pot fi amplasate independent de aceasta.
- e) Garajele si anexele gospodaresti din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limitele laterale sau posterioare, daca inaltime lor la limita de proprietate nu depaseste 3 m iar scurgerea apelor meteorice de pe constructie se va face spre interiorul proprietatii si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

In cazul cladirilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

1.1.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1.1.8.1. ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la un drum public direct sau prin servitute.
- b) La dimensionarea strazilor noi se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

1.1.8.2. ACCESE PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor.
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

Caile de comunicatie in cadrul P.U.Z.-ului au fost prevazute cu un prospect de 12,00 m in conformitate cu prevederile P.U.G. - comuna Ghiroda.

In vederea dezvoltarii urbane viitoare s-a propus dezvoltarea drumurilor existente cat si crearea de noi artere in zona avand urmatoarele profile stradale:

Profilul transversal tip **12,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,00 m
- zona verde 1,50 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- zona verde 1,50 m
- trotuar 1,00 m

1.1.9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

1.1.9.1. RACODRAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face etapizat pe masura realizarii infrastructurii tehnico edilitare si doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canal si energie electrica.
- b) Pentru protectia resurselor de apa, se interzic: realizarea de lucrari noi pentru alimentare cu apa potabila sau industriala ori de extindere a celor existente, fara realizarea sau extinderea corespunzatoare si concomitenta a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare necesare.
- c) Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem cetralizat prin racordare la retea de apa potabila si canalizare a localitatii. Titularul P.U.Z.-ului este obligat prin contractul de vanzare/cumparare sa stipuleze obligativitatea racordarii investitiilor la retelele edilitare inaintea punerii in functiune a acestora.
- d) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului, se admite pentru un numar de cel mult 12 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

1.1.9.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va face de catre autoritatile locale sau beneficiari totali sau partiali. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara se suporta in intregime de investitor sau de catre beneficiar.

1.1.9.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) - sunt proprietatea publica a comunitatii.

1.1.9.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Firidele de bransament se vor ampara inspre interiorul parcelelor, aceste ne putand ocupa spatiul trotuarului.

- c) Orice amenajare realizată pe teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- d) Lucrările de sistematizare pe verticală a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibă direcția de scurgere spre terenurile vecine, ci numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

1.1.10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCTIILOR

1.1.10.1. PARCELAREA

- a) Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de strazi, zone de dotări și zone verzi.
- b) Prin parcelare se vor asigura condițiile necesare obținerii unor loturi construibile.
- c) Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora.
- d) Suprafața minimă a parcelei este de 498 mp.
- e) După aprobarea prezentului P.U.Z. de către primăria comunei Ghironda, este interzisă comasarea/dezmembrarea parcelelor.
- f) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cât și al sistematizării pe verticală.

BILANT TERITORIAL				
Nr.crt.	Zone functionale	Suprafata	Procent	Nr. parcele
1	Zona de locuinte cu funct. complementare	0,4145ha	72,85%	8
2	Zona verde amenajata	0,0309ha	5,43%	1
3	Drumuri, alei și trotuare	0,1236ha	21,72%	1
	TOTAL	0,5690ha	100%	

1.1.10.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- a) Sunt interzise construcțiile ce prezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.
- b) Aspectul exterior al clădirilor din zona urbană se recomandă cu tencuieli în culori deschise; se acceptă placări ceramice sau cu piatră pe înălțimea parterului.
- c) Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare de tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică, tablă tip țiglă, sindrită bituminoasă, fiind interzise alte tipuri de materiale (tablă ondulată, panouri azbociment etc.).
- d) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare, amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

1.1.10.3. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.), COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

În cadrul prezentului P.U.Z. se va respecta:

- a) un procent de ocupare a terenului de: 35% pentru zona de locuinte cu funcțiuni complementare

- b) un coeficient de utilizare a terenului de: 1,00 pentru zona de locuinte cu functiuni complementare

1.1.11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

1.1.11.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor asigura suprafete necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.
- c) Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si la garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- h) De regula caile rutiere vor fi insotite de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand retragerea noxelor si a poluarii sonore.
- i) Prin dezvoltarea strazilor se vor organiza de locuri destinate stationarii autovehiculelor.

1.1.11.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp. Arborii se vor planta la minim doi metri de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela este reglementat conform legislatiei in vigoare tinand cont de destinatie acestora.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

1.1.11.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul extravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul cladirii in interior se vor realiza imprejmuiri transparente cu inaltime maxima de 2,00 m, alcatuite din grilaj si soclu din zidarie cu inaltimea maxima de 0,60 m.
- c) De la cladire pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- d) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

1.1.11.4. SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte si servicii cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma avizarii P.U.Z. si introducerea lor in banca de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat functie de ritmul demografic a zonei, precum si de bugetul proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonelor urbane.

1.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.2.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Terenul studiat este reglementat conform P.U.G. preliminar - comuna Ghiroda ca zona destinata construirii de locuinte (zona rezidentiala).

Prevederile P.U.Z. si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

UTR – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Liu - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Cap.1 BAZA LEGALA

(1) Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525/1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

(2) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata acesta explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Cap.2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

(3) Funcțiuni permise:

Funcțiunea dominantă este cea de locuire, definită prin: locuințe cu una sau maxim două unități locative/parcelă care la nivelul parterului pot acomoda funcțiuni compatibile cu locuirea pentru dotari, birouri și servicii; spații verzi amenajate precum: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă; plantatii de protecție; circulații auto, pietonale, piste sportive și mobilier urban; construcții și instalații tehnico-edilitare.

(4) Funcțiuni complementare:

Locuințele pot acomoda la nivelul parterului funcțiuni compatibile cu locuirea: spații administrative pentru firme, puncte alimentare și prestări servicii diverse, complementar zonei de locuit, nepoluante (noxe, zgomot, vibrații) funcțiuni care vor fi gazduite la nivelele inferioare ale clădirilor; spații verzi amenajate precum: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă; plantatii de protecție; circulații auto, pietonale, piste sportive și mobilier urban; construcții și instalații tehnico-edilitare.

(5) Dotari complementare:

Amenajări aferente locuințelor, căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje supraterrane, construcții pentru echipare tehnică, împrejurimi, anexe gospodărești.

(6) Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: schimbarea destinației unităților locative în vederea desfășurării de activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, săli de evenimente, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitări materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor materiale toxice, service-auto, orice activități generatoare de zgomot, trafic, degajări noxe, altă tipologie de locuire.

Cap.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 1 Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul zonelor de locuit cu funcțiuni complementare vor respecta prevederile R.G.U. su O.M.S. 119/2014.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- (7) Conform anexei nr. 3 din RGU, se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
- (8) Conform O.M.S. 119/2014, art. 3, pct. 2, amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea tuturor incaperilor de locuit pe o durata de min. 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc în caz contrar se va întocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederilor de mai sus.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

- (9) Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a categoriilor de drumuri publice în conformitate cu prevederile legislative în vigoare.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament

- (10) Retragera constructiilor principale se va face la o distanta de **3,0 m/5,00 m** de la limita de proprietate din strada, masurata pe orizontala, fata de corpul principal al clădirii.
- (11) NU sunt acceptate corpuri de cladiri sau anexe mai avansate fata de aliniamentul stradal.
- (12) Este interzisă construire de garaje, carporturi sau alte construcții anexe în zona dintre limita de proprietate la stradă și limita de aliniament stradal al casei, adică corpul de clădire principală.
- (13) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 5 Amplasarea în interiorul parcelei

- (14) Amplasarea constructiilor va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de limitele laterale, dar nu mai puțin de 3,0m.
- (15) Amplasarea constructiilor se poate face și cuplat, pe una din limitele laterale și cu acordul notarial al vecinului direct afectat.
- (16) Clădirile se vor amplasa la minim 10,0m/6,00 m fata de limita posterioara a lotului.
- (17) Garajele și anexele din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limite, dacă înălțime lor la limita de proprietate nu depășește 3 m iar scurgerea apelor meteorice de pe constructie se va face spre interiorul proprietatii și cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- (18) În cazul clădirilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- (19) Este interzisă în cadrul zonelor de locuințe unifamiliale amplasarea unui calcan pe limita de proprietate fără acordul autentificat al vecinului afectat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile

- (20) Executia strazilor și a lucrarilor de sistematizare se va face după caz în etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii și instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative și standarde.
- (21) Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public direct sau prin servitute având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protectiei civile.
- (22) Toate parcelele vor avea obligatia la un acces auto în parcela având o latime de 3,0 - 5,0 m.

(23) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,0 m și o înălțime de 3,5 m.

(24) Stabilirea numărului admis de accese din strazile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

(25) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Art. 7 Accese pietonale

(26) Conform art. 26 din RGU autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(27) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 8 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

(28) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(29) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(30) Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se va face subteran.

Art. 9 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

(31) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(32) Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Art. 10 Parcelarea

(33) Divizarea loturilor în mai multe parcele este interzisă.

(34) Se interzice unificarea ulterioară a mai multor loturi în cadrul zonelor de locuințe unifamiliale, în vederea amplasării de locuințe colective.

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

(35) Prezentul regulament stabilește regimul maxim de înălțime a clădirilor pentru locuințe individuale ca fiind de P+1E+M/Er nivele (maxim 8 m la cornisa)

Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor.

(36) Se recomandă, pentru clădirile noi folosirea de sisteme de construire tradiționale (pereti din zidărie din cărămidă cu acoperișul de tip șarpanta).

- (37) În tratarea fatadelor se vor folosi culori calde, pastel.
- (38) Se recomandă realizarea acoperisurilor de tip sarpanta, coamele principale se vor orienta perpendicular fata de axul drumurilor si strazilor.
- (39) La acoperisurile fara ruperi de panta se accepta panta de max. 20° - 35°.
- (40) Invelitorile cladirilor vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei.
- (41) Invelitorile extinderilor constructiilor sau ale garajelor vor fi realizate din acelasi material ca si constructia principala utilizând aceeasi tipologie de acoperis.

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului

- (42) Procentul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte este de 35%.

Art. 14 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (43) Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte este de 1,00.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**Art. 15 Parcajele**

- (44) Pentru fiecare parcela se vor organiza minim doua locuri de parcare (functie de nevoile locatarilor) de parcare sau garaj in interiorul parcelei.

Art. 16 Spatii verzi.

- (45) Curtiile si gradinile vor fi tratate ca spatii verzi amenajate.
- (46) Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 50 % din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber in jurul constructiei.
- (47) Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.
- (48) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Art. 17 Imprejmuiri.

- (49) Toate proprietatile de pe cuprinsul extravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament chiar daca nu sunt construite.
- (50) Spre frontul stradal se vor realiza imprejmuiri cu inaltimea de 2,00 m, masurati de la nivelul trotuarului, alcatuite din grilaj transparent cu inaltimea de 1,5 m si soclu plin cu inaltimea de 0,50 m.
- (51) Portile de acces se vor deschide numai spre interior.
- (52) Spre parcelele vecine imprejmuirile vor avea maximum 2,0 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- (53) Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (54) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Art. 18 Dispozitii generale

- (55) Conditiiile Regulamentului Local de Urbanism sunt in concordanta cu premisele de dezvoltare ale localitatii si prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.G. preliminar comuna Ghiroda.

Ve - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE**Cap.1 BAZA LEGALA**

(56) Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525/1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

(57) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata acesta explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Cap.2 UTILIZAREA FUNCTIONALA**(58) Functiuni permise:**

Pentru aceasta zona functiunea dominant este cea de spatii verzi, definite prin: spatii verzi amenajate,

(59) Functiuni complementare:

Circulatii (alei, trotuare, piste biciclete, podete de traversare), amenajari pentru recreere si sport (locuri de joaca, locuri pentru sport, pergole, chioscuri, amenajari peisagere (rondouri florale, plantatii ornamentale etc.), amenajari acvatice (cursuri de apa artificiale, fantani, iazuri etc.) si mobilier urban.

(60) Dotari complementare:

Instalatii edilitare si imprejmuiiri.

(61) Functiuni interzise:

Pentru toata subzona de spatii verzi sunt interzise oricare alte functiuni decat cele prevazute la articolul de fata.

Cap.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 1 Plantarea de arbori presupune studii si proiecte se se supun spre autorizare in conformitate cu legislatia in vigoare.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(62) Plantarea speciilor de arbori va fi sustinut de studii dendrologice prin care se va lua in considerare conditiile de clima si orientare fata de punctele cardinale.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

(63) Autorizarea executarii lucrarilor de plantare este permisa cu respectarea conditiilor administratorului drumului public din a carui autoritate face parte.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament.

(64) Plantatiile de aliniament din cadrul zonelor verzi ale straziilor se vor realiza ordonat cu respectarea distantelor minime dintre arbori.

(65) Toaletarea periodica a arborilor de pe domeniul public este obligatorie aceasta fiind sarcina serviciului dedicat din cadrul administratiei publice locale.

(66) Toaletarea periodica a arborilor de pe domeniul privat este obligatorie aceasta fiind realizata de catre proprietar.

Art. 5 Amplasarea in interiorul parcelei.

(67) Plantarea de arbori este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a proprietati.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile.

(68) Accesul auto in zonele verzi este permisa doar autovehiculelor de intretinere si a vehiculelor de interventie in caz de urgenta.

(69) Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

(70) Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 7 Accese pietonale.

(71) Parcelele destinate zonelor verzi sunt considerate spatii publice accesul pietonal la acestea fiind obligatorie.

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

Art. 8 Parcelarea.

(72) Divizarea loturilor in mai multe parcele este interzisa.

Art. 9 Inaltimea constructiilor.

(73) In cazuri speciale pot fi amplasate constructii provizorii, de tip mobilier urban, cu structura de rezistenta usoara, regimul maxim de inaltime fiind de P (pergole, locuri de odihna acoperite etc.);

Art. 10 Aspectul exterior al constructiilor.

(74) Se recomanda, ca pentru cladirile provizorii sa fie folosite materiale naturale.

Art. 11 Procentul de ocupare al terenului.

(75) Realizarea constructiilor provizorii se vor realiza pe platforme sau inaltate pe piloni astfel incat dupa desfiintarea acestora terenul sa fie adus la starea initiala.

Art. 12 Coeficientul de utilizare maxim a terenului.

(76) Nu este cazul.

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

Art. 13 Parcajele.

(77) Nu este cazul.

Art. 14 Spatii verzi.

(78) Spatiile verzi sunt constituite de terenuri inierbate si plantate, plantatii de aliniament si de protectie.

Art. 15 Imprejmuiri.

(79) Se recomanda ca pentru un acces cat mai facil la zonele verzi acestea sa ramana neimprejmuite. In cazul in care aceste zone necesita realizarea de imprejmuiri acestea se vor realiza din gard viu sau garduri transparente ce pot fi dublate de gard viu cu inaltime de max 50 cm.

Art. 16 Dispozitii generale

(80) Destinatia parcelelor pentru zone verzi nu poate fi schimbata decat in cazul in care legea prevede altfel.

1.3. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Liu - locuirea

Zona reglementata este cuprinde locuinte cu maxim 2 unități locative/parcels.

ID - unitati de productie si depozitare

Nu este cazul.

C - cai de comunicatie

Zona studiata va fi prevazuta cu cai de comunicatie conform capitol 1.2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP - spatii plantate, agrement, sport

Zona studiata va fi prevazuta cu spatii verzi amenajate, minim 7% din suprafata de teren studiat, dar nu mai putin de min 26 mp/locuitor.

DS - destinatie speciala

Nu este cazul.

GC - gospodarie comunală

Nu este cazul.

TE - echipare edilitara

Zona studiata va fi prevazuta cu echipari edilitare conform capitol 1.2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

1.4. SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se constituie intr-o zona cu subunitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

- **Zona locuinte cu maxim 2 unități locative/parcels, cu regim de inaltime maxim P+1E+M/Er**
parcels: 1 ÷ 8
- **Zona spatii verzi amenajate**
parcels: 9
- **Drumuri**
parcels: 10.

Pentru unitatea functionala aferente zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute in P.U.Z..

Intocmit,
arh. Gutu Daniel

