

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL PROIECTULUI

Denumire proiect: **PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Amplasament: Loc. Ghiroda, aleea Biruintei, jud Timis
nr CF 407316
nr CF 407707
nr CF 407708

Beneficiari proiect: **BOGHIAN CIPRIAN - EUGEN
TOTH DELIA - LOREDANA
TOTH PETRICA - ALEXANDRU**

Proiectant General: **S.C. PROJECT BUILDING PSC S.R.L.
Arh. Tiron Andrei - RUR Dz1, Dz2.**

Proiect Nr. **372/2021**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat. Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmata de documentația inițială.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) **"ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", Ghiroda, jud. Timiș, CF nr.407316, nr. cad 407316, CF nr.407707, nr. cad 407707, CF nr.407708, nr. cad 407708 – teren arabil în extravilan Ghiroda**, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

1.3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE – R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;

- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- *Planul Urbanistic Zonal Director al comunei Ghiroda* cu nr. 39.198/012-1996 faza PUG, aprobat cu H.C.L. nr. 4/1996; în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.
- *Planul Urbanistic General preliminar al comunei Ghiroda aprobat cu HCL nr.274/2023*; elaborat de către SC SUBCONSTROL SRL, nr. Proiect 2128.11.1.
- Planurile Urbanistice Zonale aprobate sau în curs de elaborare din zonă.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**", elaborat pe terenul aflat în extravilanul Comunei Ghiroda, cu front la alea Biruinței (strada Biruintei), identificat prin C.F. nr. 407316, C.F. nr. 407707, C.F. nr. 407708, în suprafață totală de 8.000 mp, teren arabil, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Ghiroda în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.5. DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat, având o **suprafață totală de 8.000 mp, compus din 3 parcele situate în extravilan**, aflate în proprietatea Boghian Ciprian Eugen, Toth Delia Loredana și Toth Petrică Alexandru.

Nr. CF	Nr. Cad./Nr. topo	Nr. CF vechi	Suprafața (mp)
407707 Ghiroda	827/2	4277	3.452
407708 Ghiroda	829/2	4277	548
407316 Ghiroda	A209/9/6	5736	4.000
TOTAL			8.000

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

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa nr. 05, proiect nr. 372/2021. - "*Reglementări urbanistice*". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Ghiroda preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G. în lucru, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

1.6. UNITĂȚI TERITORILE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Terenul ce face obiectul prezentei documentații este inclus în extravilan.

2.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Ghiroda vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- Autorizarea și execuția construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

2.1.4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de deținătorii de gospodării. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.

2.1.6. Zonele construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

2.1.4. Reguli cu privire la circulația și asigurarea acceselor obligatorii

Fiecare parcelă va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
 - Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.
- Autorizarea executării construcțiilor 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 asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- Terenul studiat este deservit de rețele de apă, canalizare, gaz și energie electrică, aflate în imediata vecinătate pe strada Biruinței.

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local după caz.

Rețelele de apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

- Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face în bazine de retenție și/sau spațiul verde aferent lotului.
- 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.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. (în concordanță cu prevederile Planului de Acțiune)

2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

3. UTILIZARE FUNCTIONALA

3.1. DOMENIU DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul comunei Ghiroda și face parte din teritoriul administrativ al comunei. Funcțiunile propuse la nivelul terenului studiat în suprafață de 8.000 mp sunt în concordanță cu funcțiunea dominantă a zonei, și anume locuire colectivă cu funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii compatibile cu locuirea;
- Spații verzi amenajate;
- Accesuri carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- Alte funcțiuni compatibile cu acestea.

3.2. UTILIZARI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru:

LC - Subzonă Locuire Colectivă cu max. 16 unități locative/parcelă:

- construirea de locuințe cu max. 16 unități locative/parcelă - (S)+P+3E;
- este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- împrejurimi; platforme colectare deșeuri menajere;
- accesuri pietonale, carosabile, parcuri la sol, parcuri la subsol
- alte funcțiuni compatibile

sLC - Subzonă Servicii și Locuire colectivă cu max. 12 unități locative/parcelă

- locuințe colective cu max. 12 unități locative/parcelă - (S)+P+3E
- sedii de firmă / administrative / birouri / sedii financiar-bancare;
- clădiri ale administrației publice;
- spații comerciale / unități de comerț cu amănuntul / magazin tip supermarket;
- construcții cu destinație socială, culturală, de cult;
- creșe, grădinițe, after-school;
- dotări pentru sănătate, cabinete medicale, farmacii,
- spații de cazare;
- spații pentru alimentație publică, cu o capacitate maximă de 100 de persoane, care să nu fie generatoare de discomfort (vizual, olfactiv, acustic etc. față de locuire);
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri subterane;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- alte funcțiuni compatibile

Ved - Subzonă verde și echipamente tehnico-edilitare

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;

- alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale (în cazul în care construcțiile provizorii vor fi mutate/demolate, terenul se va aduce la starea inițială), grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde. (conform Legii 24/15.01.2007, republicată)
- alte funcțiuni compatibile.

Cc - Zona pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare tehnico-edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din drumul public;
- alte funcțiuni compatibile.

3.3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- **LC - Subzonă Locuire Colectivă cu max. 16 unități locative/parcelă:**
- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).
- 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.
- **sLC - Subzonă Servicii și Locuire colectivă cu max. 12 unități locative/parcelă**
- 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.
- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - Scd maxim 400mp;
 - amplasarea se va face spre străzile cu trafic pietonal;
 - accesul public, respectiv accesul personalului (aprovizionare, evacuare deșeuri) să se realizeze direct din domeniul public, separat de accesul în clădirea de locuințe;
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestora să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;

- Garaje publice sau private subterane și supraterane în clădiri dedicate cu condiția să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze de preferință din străzi cu circulație redusă/străzi secundare, astfel încât traficul să nu fie afectat;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane;

Ved - Subzonă verde și echipamente tehnico-edilitare

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare (post trafo), firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.

Cc - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane;

3.4. UTILIZARI INTERZISE

LC - Subzonă Locuire Colectivă cu max. 16 unități locative/parcelă

sLC - Subzonă Servicii și Locuire colectivă cu max. 12 unități locative/parcelă

Sunt interzise următoarele activități:

- Schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Ved - Subzonă verde și echipamente tehnico-edilitare

- Sunt interzise alte utilizări decât cele menționate la punctele 3.2, 3.3.

Cc - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- Sunt interzise alte utilizări
- decât cele menționate la punctele 3.2, 3.3.

3.5. LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

4.1.1. Resursele subsolului

- Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Ghiroda, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.1.2. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (Legea 107/1996, art. 15, alin.1).
- Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (Legea 107/1996, art. 16):
 - o punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
 - o realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
 - o evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - o utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate, neepurate sau epurate necorespunzător;
 - o aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;
- Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (Legea 107/1996, art. 20, alin.3).

4.1.3. Zonele construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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

4.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

4.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.
- Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

4.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220kV, LEA 110kV, LEA 20kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

4.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/25.07/1997.

4.2.5. Expunere la riscuri armate

- Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2).
- Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

4.2.6. 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 locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, decâtre investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de record la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.
- Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.
- Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):
 - o platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
 - o spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
 - o spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

4.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei defață sunt prevăzute în cap. 4.3. a prezentului Regulament.

4.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr. 994/2018.
- Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.
- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.
- Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

4.3.2. Amplasarea față de aliniament

- Alinierea clădirilor este obligatorie.
- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa respectând retragerile față de aliniament propuse în planșa nr. 372 – 06. "Reglementări urbanistice".
- În cadrul zonei de locuire, clădirile se vor amplasa la 3,00m față de aliniamentul străzii de la est și nord, și 5,00m față de strada Biruinței la sud.
- În cadrul zonei de servicii și locuire colectivă, construcțiile se vor amplasa la minim 3,00m față de aliniamentul străzii de la est și sud, și 5,00m față de strada de la nord.
- În cadrul parcelelor propuse, spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare etc.
- Rampa de acces în subsolul construcțiilor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.
- Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil și HG 525/1996.

4.3.3. Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.
- Se va respecta art. 18 din Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici unprejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

4.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- 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 în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei nr. 372 – 06. "Reglementări urbanistice";
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim izolat, cuplat sau înșiruit cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcela aferentă de acces și parcare, având minimum 3,00m lățime;
- În cazul în care clădirile de locuit cu regim de înălțime max. (S)+P+3E sunt izolate, cuplate sau înșiruite, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum H/2.
- În cazul construirii unor corpuri individuale, înscrise în conturul limitei de implantare, distanța dintre ele va fi determinată de respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației.

4.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limita posterioară parcelei se va face conform planșei nr. 372 – 06. "Reglementări urbanistice".
- Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 10,00m față de limita posterioară;
- Anexele gospodărești (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, magazii unelte grădină etc.) se pot amplasa pe limita posterioară, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00m la cornișă, pe limită, de la cota terenului sistematizat.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURARE ACCESURILOR OBLIGATORII

4.4.1. Accesuri carosabile

- Se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcelă;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.
- Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor (faza DTAC).
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Este permis ca două parcele alăturate din cadrul aceleiași zone funcționale să folosească accesul auto în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere;
- Pentru parcelele de colț se pot accepta două accesuri auto.

4.4.2. Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică;
- Este permis ca două parcele alăturate din cadrul aceleiași zone funcționale să folosească accesele pietonale în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere;
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

4.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
 - beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă atunci când aceasta nu are capacitatea necesară (dacă e cazul) sau se folosește de surse alternative de alimentare;
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect PUZ, se vor realiza bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente pe strada Biruinței, respectiv la: rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare menajeră, rețeaua de energie electrică, conform proiectelor de edilitare anexate. (apa-canal, electrice)
- Lucrările de racordare și de bransare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat.

4.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

4.5.3. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

- Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al comunei Ghiroda (existent pe strada Biruinței și administrat de S.C. AQUATIM S.A.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, bransament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare, conform Planului de Acțiune).
- După echiparea completă a parcelei nr.6 cu echipamentele tehnico-edilitare necesare, ea va fi trecută în domeniul administrației locale a Comunei Ghiroda.

4.5.4. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz sau surse alternative (pompe de căldură, energie solară, etc.), conform

proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

4.5.5. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă (dacă e cazul);
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

4.5.6. Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.
- Dacă este cazul, se va acorda drept de suprafață în favoarea distribuitorului local de energie electrică, fiind posibilă inclusiv dezmembrarea acestei suprafețe (postul trafo), ulterior aprobării PUZ și trecerea lor în domeniul administrației locale. Modalitatea de racordare a postului de transformare la rețeaua existentă în vecinătate se tratează printr-o documentație de specialitate ce se va întocmi ulterior.
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și racordul la acestea se va realiza subteran.

4.5.7. Telecomunicații

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de telecomunicații și racordul la acestea se va realiza subteran.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

4.6.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Adâncimea parcelei rezultate va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.
- Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.
- Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- pentru parcele mai mici de 2.500mp este permisă parcelarea conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism, respectând prevederile de la alin (2), cu observația că numărul parcelelor nu este limitat.

4.6.2. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice.
- 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;
- Regimul de înălțime și înălțimea la cornișă:

LC - Subzonă Locuire Colectivă cu max. 16 unități locative/parcelă:

- Regim de înălțime max. (S)+P+3E
- $H_{\text{max. cornișă}} = 14,00\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 17,00\text{m}$

sLC - Subzonă Servicii și Locuire colectivă cu max. 12 unități locative/parcelă

- Regim de înălțime max. (S)+P+3E
- $H_{\text{max. cornișă}} = 15,00\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 18,00\text{m}$

4.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.
- Este obligatorie evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale, etc.
- Se admite realizarea de balcoane/bow-window-uri, cu următoarele condiții:
 - în cazul în care acestea ocupă sub 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul fațadei;
 - în cazul în care acestea ocupă peste 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul balcoanelor/bow-window-urilor;
- 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;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie 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 vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în plastica arhitecturală. Ele pot fi montate în zone sau nișe special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor, cu condiția să fie amplasate pe pardoseală, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul străzii.

b) Fațade

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului **unității cromatice**, fiind interzise culorile stridente.

- Firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul de Urbanism al P.U.G.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă sau învelitori tip terasă;
- Coama principală a acoperișului, va fi paralelă cu axul drumului. Este permisă prevederea de acoperișuri cu coama perpendiculară pe axul drumului în cazul în care aceasta se realizează la grupuri de minim 3 clădiri adiacente;
- 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;
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică; se acceptă și învelitori din tablă profilată în culoarea maro, cărămiziu, gri, gri închis;

4.6.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- În cazul prezentului regulament:

LC - Subzonă Locuire Colectivă cu max. 16 unități locative/parcelă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,4

sLC - Subzonă Servicii și Locuire colectivă cu max. 12 unități locative/parcelă

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,6

4.6.5. Lucrări de utilitate publică

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al comunei Ghiroda și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.
- Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească (Legea 33/1994, republicată).
- Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (Legea 33/1994, republicată).
- Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, republicată).
- Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (Legea 255/2010, art.2):
 - lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și

extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport și de modernizare a rețelei existente;

- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

4.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCELE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

4.7.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea lucrărilor de construcții 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. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de record la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.
- Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată
- Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

4.7.2. Parcaje

- Numărul de locuri de parcare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Numărul de locuri de parcare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și servicii se vor realiza în afara domeniului public.
- Fiecare unitate locativă va avea asigurate obligatoriu 1,5 locuri de parcare, jumate din ele vor fi poziționate la subsol.
- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se vor respecta:
 - NP 24-97 – Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
 - NP 25-97 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
 - NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
 - P118 – Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- În cazul în care clădirile adăpostesc și spații cu alte funcțiuni, necesarul de locuri de parcare se va calcula după normele specifice.
- În cazul garajelor cu pardoseala 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).
- Se vor realiza spații (închise și acoperite) destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitatea minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament;
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- În cazul clădirilor rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);

4.7.3. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor de locuințe colective și a parcelei de servicii, în funcție de destinația și de capacitatea construcției propuse, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procent de 5,00% (400mp) din suprafața totală a terenului studiat, sub formă de spații verzi amenajate, care ulterior echipării tehnico-edilitare, va trece în domeniul public al comunei Ghiroda.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot (în cadrul parcelelor de locuințe și a parcelei de servicii).
- Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor;
- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71, alin. 1);
- Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (OUG 195/2005, art. 71, alin. 2).

4.7.4. Împrejmuiri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
 - Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe aliniament (limita de proprietate dintre parcelele de locuire și terenul public - dacă e cazul).
 - Porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior.
- Spre frontul străzilor, împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la cota trotuarului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m.
- Pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile pot fi transparente sau opace. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (corelat cu înălțimea împrejmuirilor spre frontul străzii), și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Nu se admite utilizarea materialelor opace de tipul panourilor din beton.
- În cazuri bine justificate și numai din considerente fonice, se acceptă garduri pline.

4.7.5. Gestionarea deșeurilor

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare), urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.
- Pentru dezvoltările ce privesc ansambluri rezidențiale, se vor implementa zone/spații/platforme dedicate colectării selective a deșeurilor, în conformitate cu Strategia de gestionare și colectare, ce presupune următoarele:
 - Frația umedă – pubela neagră
 - Frația uscată – pubela galbenă
 - Clopote verzi

Recipientele pentru colectarea deșeurilor sunt amplasate în locuri special amenajate, la adresele utilizatorilor și sunt dimensionate conform indicelui de generare/persoană și a frecvenței de colectare. Punctele de colectare sunt unifamiliale și plurifamiliale. În baza Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului de salubritate din județul Timiș avizat în cadrul Consiliului Director din data de 07.04.2021, fracțiile menționate anterior vor fi defalcate astfel:

- Deșeul rezidual care va rămâne în pubela neagră și deșeul biodegradabil care va fi colectat în pubela maro;
- Pubela galbenă care va rămâne cu deșeul din plastic, metal;
- Pubela albastră care va fi colectată cu deșeurile din hârtie, carton, lemn.

4.7.6. Sisteme alternative de alimentare

În baza legii privind performanța energetică a clădirilor nr. 372/2005 cu completările ulterioare, autoritatea publică locală informează publicul larg asupra obligativității ca la obținerea autorizației de construire pentru clădiri noi, acestea să îndeplinească nivelurile de performanță energetică impuse prin cadrul legal începând cu 31 Decembrie 2020.

În acest scop, se impune analiza conformării energetice a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiența energetică ridicată pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Soluțiile alternative cu eficiența ridicată cât și sursele de energie regenerabile reprezintă o necesitate pentru obținerea unei clădiri performante energetic al cărei consum de energie este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și pentru asigurarea unui consum în proporție de minim 30% din surse regenerabile produse la fața locului. Proiectarea și implementarea unor astfel de sisteme trebuie realizată din punct de vedere tehnic (posibilitatea utilizării, greutatea implementării, etc), economic (impactul asupra investiției și al clientului final în cazul nostru) și al mediului înconjurător.

Având în vedere toate aspectele mai sus descrise cât și destinația tipurilor de clădiri propuse prin PUZ, cea mai fezabilă soluție alternativă de eficiență ridicată, care satisface și cerința producerii și consumului de energie regenerabilă o reprezintă montajul unui sistem de panouri termo solare care va alimenta boilerul bivalent ce vor produce și vor stoca apa caldă menajeră. Avantajele acestui sistem propus sunt: consumul local al energiei regenerabile, nu schimbă deloc soluția de încălzire pentru fiecare unitate locativă. Alte sisteme alternative posibile în cadrul PUZ-ului ar fi pompele de căldură aer-apă pentru fiecare unitate locativă.

Descrierea sistemelor alternative de energie

Având în vedere promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al localităților, prin prezentul PUZ ca soluție alternativă la combustibilii fosili se implementează un sistem format din pompe de căldură, panouri solare și fotovoltaice.

În conformitate cu Legea nr. 372 din 2005 se urmărește creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea acestora cu consumuri reduse de energie, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică reprezintă acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.

În detaliu, sistemul tehnic ales pentru fiecare unitate locativă, prin care se realizează atât încălzirea cât și răcirea spațiilor aferente, poate fi formată din:

- Pardoseală radiantă;
- Pompă de căldură aer apă (unitate interioară/exterioară);
- Panouri solare pentru producere apă caldă menajeră;
- Panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică;
- Rezistență electrică suplimentară de rezervă incorporată în unitatea interioară.

5. BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în extravilan	8.000 mp	100.00 %	-	-
sLC - Subzonă Servicii (parter) și Locuire Colectivă (la et. superioare) În regim (S)/D+P+3E (max. 12 ap./parcelă)	-	-	1037 mp	12,96 %
LC - Subzonă Locuire Colectivă În regim (S)/D+P+3E (max. 16 ap./parcelă)	-	-	4.152 mp	51,91 %
Ved - Subzonă Verde si Echipamente Tehnico-Edilitare	-	-	400 mp	5,00 %
CC - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	2.411 mp	30,13 %
TOTAL	8.000 mp	100,00 %	8.000 mp	100,00 %

6. INDICI URBANISTICI

• Parcela 1 (1037 mp)

Servicii la parter și Locuire Colectivă la et. Superioare în regim de înălțime maxim (S)+P+3E (max. 12 apartamente/parcelă)

P.O.T.= max.40%

C.U.T.= max. 1,6

H max.= 18.0 m

H cornisa max.= 15.0 m

20% spații verzi

Parcarea subterană poate să acopere 90% din suprafața terenului

• Parcelele 2-5 (4.152 mp)

Locuire Colectivă în regim de înălțime maxim (S)+P+3E (max. 16 apartamente/parcela)

P.O.T.= max. 35%

C.U.T.= max. 1,4

H max. = 17.0m

H cornisa max.= 14.0 m

20% spații verzi

Parcarea subterană poate să acopere 90% din suprafața terenului

7. CONCLUZII

- Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.
- Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate Stereo 70, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.
- Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.
- Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

