

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ –
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE , generat CF Nr.407062(nr vechi 6046),nr
cadastral 407062 (nr vechi A213/2/5)EXTRAVILAN COM. GHIRODA**

CAP. 1 DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

- ART. 1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata probat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- ART. 2. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA cu FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, intravilan com. Ghiroda cu nr CAD 407062, cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ.
- ART. 3. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- ART. 4. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:
- Codul civil.
 - Ghidul privind metodologia de elabrarare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicative GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicative GM – 007 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/21/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 privind aprobarea Normelor Metodologice a Legii nr. 350/2001;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri privind 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;
- 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 urbanististici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbană din județul Timiș;
- precum si toate legile si reglementarile in vigoare la data elaborarii PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE

ART. 5. Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situate în extravilanul localității Ghiroda. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 03 - Reglementări urbanistice zonificare- *zona care se propune spre a fi schimbata în UTR LC - functiuni complementare cu locuinte collective la etaj. De asemenea subzone UTR C – cai de comunicatii, precum si zona UTR SP – spatii plantate.*

CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 6. Obiectivele ce se realizeaza cu respectarea prevederilor prezentului PUZ vor fi proiectate, construite si exploatate cu pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile vecine existente.

ART. 7. Autorizarea executarii constructiilor pe acest teren din intravilan este permisa doar pentru tipurile de constructii de locuinte individuale si amenajari specifice pentru acest tip de functiune cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din noile activitati vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică ce se va realiza.

b) Protecția aerului

Încălzirea locuintelor se va realiza de la centrala termică proprie. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Noua funcțiune, cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de

construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza material cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se va depozita pe sol, ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în extravilanul Localității Ghiroda, pe str. Orizont - DE 213/4/2. Funcțiunea propusă (locuința colective, dotari și servicii publice) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zona studiată se găsește adiacenta unei zone de locuit existentă, compusă din locuințe individuale amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, P+2E. Construcțiile, amenajarea loturilor, vor întregi zona de locuit existentă, va continua modul de amplasare a locuințelor colective. Regimul de înălțime moderat, de P+2E se va înscrie armonios în imaginea zonei. Construcțiile noi vor folosi forme și materiale tradiționale (acoperiș tip șarpantă, etc).

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate prin contract cu firmele de salubritate.

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- * controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- * supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- * gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

ART. 8. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 9. Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicație rutieră și feroviara, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ART. 11. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut și conformare spațială proprie.

ART. 12. Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor pe terenul care a generat PUZ se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor, etc .

Autorizația de construire se va elibera de către Primăria Comunei Ghiroda.

ART. 13. La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general.

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate funcțiunilor complementare.
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea indicilor urbanistici aprobați.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ART. 14. **Orientarea fata de punctele cardinale**

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)

- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc ptr lotul 9.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

ART. 15. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

ART. 16. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixa de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie (aliniament) incluse in trama stradala interna vor fi la limita aliamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- ***Cu o retragere de minim 3.00 m*** fata de frontul strada.
- conform plansei 03.1 de Reglementari urbanistice- zonificare.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând retragerea invecinata, astfel fronturile stradale vor fi mentinute in ordin continuu.

ART. 17. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Constructiile pot fi :

- izolate
- discontinue, se admite cuplarea cladirilor invecinate.
 - În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele laterale vor fi conform **Codului Civil si Planului de situatie -Reglementari urbanistice- zonificare pl. nr 03.1**
 - Distanța minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii este de 2.00 m.
 - Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte in cazul lotului 9.
 - Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
 - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă si distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
 - Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m.
-

ART. 18. Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile se vor putea amplasa la minimum 15,0m față de limita posterioară a lotului (parcelele 2 si 3).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 19. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces rutier si pietonal din drumurile publice direct sau prin servitute. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației eliberate de administratorul acestuia. Pentru toate categoriile de construcții si amenajări se vor asigura accese pentru intervenții in caz de incendiu dimensionate conform normativelor in vigoare.

- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat sau izolat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă sau la parterul clădirii, având minimum 3.00 m lățime.
- Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.
- Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.
- Este interzisa transformarea spatiilor verzi pentru garaje sau parcaje.
- Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite la autorizatia de construire cu respectarea prevederilor normativelor in vigoare.
- Pentru construcțiile comerciale, instituții publice și servicii se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/ clienți, personal și aprovizionare.

ART. 20. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigura accesele pietonale la construcție dintr-un drum public prin trotuare, străzi pietonale, precum și oricare cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grefate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

ART. 21. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

ART. 22. Realizarea de rețele tehnico-utilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parțial sau în întregime, conform plan de acțiune.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelelor.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.
- Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zona se vor face cu avizul furnizorului de utilitate.
- extinderile se vor realiza pe terenuri din domeniul public.

ART. 23. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, gaze, cu energie electrică și de telecomunicații, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

ART. 24. Alimentarea cu apa -canal

- În funcție de cerințele zonelor noi dezvoltate, se vor extinde rețelele existente pe teren.
- alimentare cu apa - Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Ghiroda, existentă str. DE 2017/13.-str Orizont Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii noi propuse cu conducte din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer, cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

-ape uzate – Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Ghiroda, existentă pe str. DE 217/ 13. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii noi propuse cu o conductă de PVC cu diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

-ape pluviale – Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 12 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 214, situat în apropiere, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

ART. 25. Alimentarea cu energie termica

- Apariția noilor consumatori din zona studiată determină analiza consecințelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investiții care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate care se va realiza în timp.
- Pentru început, fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi lemnul sau alt combustibil solid, gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.
- În cazul introducerii sistemului centralizat în zona se propune racordarea la acesta. Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

ART. 26. Alimentarea cu gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la rețelele de distribuție gaze naturale din zona.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza când acest lucru va fi posibil. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor

ART. 27. Alimentarea cu energie electrica

- Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zonă se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare și de rețele electrice 0,4 kV. Aceste lucrări se vor executa pe baza studiilor și proiectelor elaborate de firmele autorizate. De la aceste rețele se vor realiza brânșamente individuale la obiective.

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

- În paralel cu realizarea rețelelor electrice se va asigura și iluminatul stradal corespunzător al străzilor noi.

ART. 28. Retele telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, firmele de telefonie vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

ART. 29. Retele TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua de televiziune în cablu.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

ART. 30. Parcelarea

Parcelarea este optiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fii inregistrate in Cartea Funciara.

Terenul este construibil daca prezinta urmatoarele caracteristici :

- sa fie accesibil din dintr-un drum public
- suprafata minimă a parcelei este 500mp ;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- asigurarea echipării tehnico – edilitare
- sa aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si aparare civila daca este cazul functie de destinatia cladirilor propuse.
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructi pe suprafata lor, cu respectarea regurilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.
- in prezentul PUZ au rezultat 3 loturi pentru cladiri conform plansei 03.1 - Reglementari Urbanistice - Zonificare

Modul de amplasare a construcțiilor este permis în regim izolat sau cuplat.

Nu se admit dezmembrari si comasari ulterioare ale parcelelor.

ART. 31. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor se va stabili pentru fiecare UTR inparte astfel :

- **Pentru UTR LC - Zona pentru locuinte colective cu functiuni complementare la P :**
- Regim de înălțime maxim P+2E ;
- Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor este stabilita la 10,00 m.
- **Inaltimea maxima la coama va fi de 15.00 m**
- **Pentru UTR SP - Zona cuprinzând spatii verzi :**
- Regim de înălțime – P

- Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 4,00 m.
Conform Legii 24/2007 art. 9 /1 și art.18/5

ART. 32. Aspectul exterior al construcțiilor

a. Dispozitii generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
- 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.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin Planul Urbanistic Zonal pentru UTR, corespunzătoare terenului care a generat PUZ. În acest sens procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stăneni traficul auto și pietonal.

b. Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

c. Acoperisuri

- Acoperisul poate sa fie in panta sau de tip terasa. In cazul acoperisului in panta, panta trebuie sa fie intre 25-50 °.
- La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.
- Învelitoarea poate fi ceramica, panouri din tabla sau bituminoasa. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din rosu, galben, maro)
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiş.

ART. 33. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

$$\text{POT-PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI} = (S \text{ constr} / S \text{ teren}) \times 100$$
$$\text{CUT- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI} = S \text{ desf} / S \text{ teren}$$

Pentru UTR LC - Zona pentru locuinte colective (max 9 apartamente) si functiuni complementare la P :

Ocuparea terenului : POT max= 35%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,05

Pentru UTR SP - Zona cuprinzând spatii verzi :

Ocuparea terenului : POT max= 5%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 0.05

Conform Legii 24/2007 art. 9 /1 si art.18/5

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

ART. 34. Parcaje, garaje, anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, pe terenul beneficiarului.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Fiecare parcelă va conține obligatoriu 1,5 locuri de parcare/apartament.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.
- 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).

- Portile si usile corespunzatoare imprejmuirilor se vor deschide spre incinta.
- Se interzice betonarea sau astfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

ART. 35. Spatii verzi si plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a fiecărui lot.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joacă pentru copii, a parcului, precum și a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Plantatiile de protecție de-a lungul cailor publice, se dimensionează în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei inconjurătoare.
- Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată.

SUPRAFAȚA SPATII VERZI = 1.875.25mp REPREZINTA 26.20% DIN SUPRAFAȚA TOTALA A TERENULUI.

ART. 36. Împrejmuiri

- Împrejmuirea la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității participante la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a caror parcelă o delimitează.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau insiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile gradinilor.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și a esențelor vegetale cât și prin calitatea execuției.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- Nu se vor prevedea nici o împrejmuire pe zona de protecție cu lățime de 2m, de-a lungul canalelor Hcn 214 .

CAP. 3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ART. 37. Zona studiata va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **UTR LC** – subzona locuinte colective (max 9 apart/parcela) cu functiuni complementare la parter
- **UTR SP** – subzona spatii plantate, spatii verzi si de protectie
- **UTR C** – subzona cai de comunicatii rutiere si amenajarile aferente

Unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor si sunt dispuse conform plansei 03.1 – Reglementari Urbanistice-Zonficare.

CAP. 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ART. 38. Prevederile la nivelul unităților și subunităților funcționale se vor referi, în acest caz, având în vedere Tema-program, numai la terenul care a generat acest PUZ.

a. Continutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole:

- art. 1 – Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.
- art. 4 – Utilizari premise
- art. 5 – Utilizari premise cu conditii
- art. 6 – Utilizari interzise
- art. 7 - Interdictii temporare de construire
- art. 8 - Interdictii definitive de construire
- art. 9 – Indici caracteristici

CAP. 5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ART. 39. UTR LC – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE LA PARTER

• **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**
–SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei.**
 - locuinte colective – max 9 apartamente / parcela
- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- La parter- functiuni complementare compatibile cu locuirea
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 4 – Utilizari permise**
 - Institutii publice, unitati de comerț cu amanuntul- max. 160 mp, alimentație publică - maxim 20 de locuri, servicii, învățământ (gradinita), cladiri sociale, culturale;
 - birouri, sedii financiar-bancare, cabinete medicale, activitati profesii liberale.
 - locuinte la etaj – max 9 apartamente
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.
- **art. 6 – Utilizari interzise**
 - subzone cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.
- **art. 7 - Interdictii temporare de construire**
 - pentru loturile 3 si 7 pana la constituirea drumurilor de acces prevazute in PUZ-urile aprobate si in lucru din zona linei electrice- ce sunt prevazute in domeniul public.
- **art. 8 - Interdictii definitive de construire**
 - se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
 - construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
 - depozite de deșeuri.
 - orice actiune care poate genera noxe, zgomot, trafic greu.
- **art. 9 – Indici caracteristici**
 - Ocuparea terenului :POT max= 35%,
 - Ocuparea terenului : CUTmax= 1,05

ART. 40. UTR SP – SUBZONA SPATII VERZI

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**
SP – SUBZONA SPATII VERZI
- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este scuaruri, spații verzi pentru recreere, plantații de protecție.

- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii-conf. Acord Transelectrica si ANIF**

- Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu optura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului.

- Rețele și instalații tehnico - edilitare - irigații pentru zona verde.

- amenajări specifice zonelor de scuaruri, recreere (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)

- obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.).

- Alei acces auto- numai pentru parcelele situate la limita zonei de protecție

- **art. 5 – Utilizari interzise**

- Orice alte utilizari altele decat la art. 4 si art. 5-pe o latime de 2m fata de HCN 214.

- **art. 6 - Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

- **art. 7 - Interdictii definitive de construire**

- se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4 si art. 5.

- **art. 8 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 5%,**

Ocuparea terenului : **CUTmax= 0.05**

Conform Legii 24/2007 art. 9 /1 si art.18/5

ART. 41. UTR C – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**

C – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE

- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este cai de comunicare rutiera si constructii aferente.

- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- Plantații de protecție

- Rețele și instalații tehnico - edilitare

- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii - conf. Acord Transelectrica si ANIF**

- cai de comunicare.

- parcaje publice.

- spatii de stationare.

- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.

- trotuare, alei pentru ciclisti.

- Spatii verzi de aliniament, insule verzi (zona stalp electric)

- Refugii si treceri pentru pietoni

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

• **art. 6 – Utilizări interzise**

- parcuri și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele exclusive rezidențiale.

- Parcuri și garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum și pentru remorcile acestora.

• **art. 7 - Interdicții temporare de construire**

- nu este cazul

• **art. 8 - Interdicții definitive de construire**

- se interzice construirea oricărui obiective altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5.

• **art. 9 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 0.00%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 0.00**

CAP. 5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform prevederilor - P.U.G. Ghiroda – R.L.U. aprobat prin H.C.L nr. 4/22.02.1996 și prelungit prin H.C.L nr. 64/27.07.2011: teren studiat este arabil extravilan nereglementat

Conform prevederilor - P.U.G. Ghiroda aflat în lucru – R.L.U. aprobat prin H.C.L nr. 274/15.11.2023 privind însușirea formei preliminare: terenul studiat face parte din UTR A15–zona L1- locuire cu regim mediu de înălțime.

Noile propuneri respectă reglementările din PUG Ghiroda aflat în lucru.

CAP. 6 CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA".

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect.
arh. L. Murdunescu

