

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
PARCELELE C.F. NR. 407235, 406622, 406846, 406994, 407044, 403034,
406996, 405895, 407121, 404274 COMUNA GHIRODA, JUD.TIMIS**

**BENEFICIARI - CUBELEAC MARIA, IUHASZ IRINA, PAVEL DIANA VERONICA,
CUC MARIOARA, HANGANU ADRIAN, HANGANU VIRONICA,
TOROC VIORICA, BARBU CORNELIA, ZAHARIA IULIAN,
HATEGAN CRISTIAN-SORIN, CIRSTEA AMALIA, CIRSTEA
DANIEL, BTNR INVEST GROUP SRL, RACU REMUS, MURESAN
EVALD-EMIL,MURESAN DANIELA**

CAP. I - GENERALITATI

Art.1 - I.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Dezvoltare zona de locuinte si functiuni complementare - C.F. nr. 407235, 406622, 406846, 406994, 407044, 403034,406996, 405895, 407121, 404274 comuna Ghiroda, jud.Timis" si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certificate de urbanism, respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor în zona studiata.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

Art.2 - I.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;

- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Hotărârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- Hotararea Consiliului Local Ghiroda nr.21992 din 18.06.2020
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

si are la baza prevederile cuprinse în studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal,

Art.3 - I.3 Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al localitatii Giarmata Vii, jud. Timiș constituită din parcelele cu nr.cad. 407235, 406622, 406846, 406994, 407044, 403034, 406996, 405895, 407121, 404274 în suprafață totală masurata de 50.001 mp, extravilan Ghiroda.

Regulamentul local de urbanism anexă la "PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Parcelele cadastrale nr. 407235, 406622, 406846, 406994, 407044, 403034, 406996, 405895, 407121, 404274, EXTRAVILAN GHIRODA, jud. Timiș", se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Ghiroda, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Recomandăm Consiliului Local Ghiroda preluarea prevederilor considerate benenfice pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

CAP. II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.4 – II.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi publice pe teren natural, nu mai puțin de 5% din suprafața totală a parcelelor care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în scopul asigurării procentului de minim 26 mp per cap de locuitor, conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

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

Art.5 – II.2 Regulii cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică.

Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Art.6 – II.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală pe o perioadă de minim 1 ½ h.

II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Toate parcelele vor avea acces direct din drumurile publice. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

II.3.3 Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile trebuie să fie amplasate :

- la 5,00 m față de frontul stradal conform cu aliniamentul indicat în planșa " Reglementări Urbanistice – pl. 04 ".
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă

II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța minimă de la o construcție P,P+1E,P+1E+M până la cel mai apropiat punct al limitei laterale va fi conform Cod Civil de 2,00 m daca sunt amplasa goluri la încăperile aflate spre acea limită. Pentru clădirile P+2E,P+2E+M se va stabili o retragere de h/2 față de limita laterala a parcelei, unde h este înălțimea la cornișă.

Se vor putea executa construcții individuale, modul de amplasare cuplat sau izolat cu maxim 2 apartamente pe parcela.

Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este de minimum 10,00 m la, cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentul grafic.

Distanța minimă a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor care sunt comune cu limita posterioară a altor loturi sau cu parcele care au altă destinație decât locuință este de 3,00 m.

Clădirile carea adăpostesc dotari si servicii publice la parter cu locuinte individuale la etaj se vor putea amplasa la o distanță minimă egală cu h/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai mică de 3,00 m față de limitele laterale sau cuplate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări.

Construcțiile de garaje și anexele gospodărești (terase, chioșcuri, magazii unelte, etc.) din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele de proprietate cu condiția de a nu depăși înălțimea de 3,00 m.

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelelor conform atat cu Avizul de oportunitate nr.21922/18.06.2020, cu reglementarile in vigoare cat si cu normele locale.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare ce deservesc zona, se interzice edificarea construcțiilor în zona rețelelor, cu respectarea zonei de protecție a acestora și a dreptului de servitute impus.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adăpostesc.

II.3.5 Poziționarea coamei în raport cu axul drumului

Fiind o zonă amplasată între alte zone construite, pentru armonizarea zonei și având în vedere orientarea majoritară a parcelelor est-vest, se propune ca orientarea coamei principale a caselor să se facă perpendicular pe drum, pentru a permite însoțirea pe cât posibil a terenului.

Art.7 - II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1 Accese carosabile

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau prin servitute având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

II.4.2 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale, cu trotuare de minim 1,50 m latime conf.plansei 01D-Reglementari rutiere.

Art.8 – II.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități pe cheltuiala dezvoltatorului conform planului de acțiune.

Toate rețelele stradale : alimentare cu energie electrică,apă,canalizare,gaza naturale,telecomunicații se vor realiza îngropat

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare : alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Rețelele de energie electrică,gaze naturale,telecomunicații,apă,canalizare sunt proprietatea publică a comunei. Extinderile se vor realiza pe terenul aflat în domeniul public conf.Planului de acțiune.Bransarea se va realiza de beneficiarul parcelei.

II.5.1. Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită este obligatorie bransarea la rețeaua de apă comunala.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

1. **ape uzate** – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate menajera comunala este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

2 . **ape pluviale** – orice amenajare realizată pe o parcelă trebuie rezolvată în așa fel încât să nu permita scurgerea apelor pluviale pe terenuri din vecinătate

– orice amenajare trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale prin rigolele stradale prevăzute în proiect

II.5.2 Rețele electrice și de telecomunicații

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 construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

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 construcției sau zonei înconjurătoare.

II.5.3 Rețele termice, alimentarea cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Frizele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Art.9– II.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

II.6.1 Parcelarea

Caracteristici ale terenurilor:

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă : 500 mp
- Lățimea la stradă să fie mai mică decât adâncimea parcelei
- să fie accesibil dintr-un drum public
- să aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

II.6.2 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Pentru zona rezidențială cu locuințe individuale regimul de înălțime va fi în limita max. P+1E+M, cu o înălțime maximă la cornisa de 7,00 m si inaltimea maxima la coama de 10,00 m (conform avizului AACR nr.11401/22.05.2024). Mansarda se va rezolva doar pe un singur nivel.

Pentru zona de dotari si servicii la parter si cu locuinte semicolective la etaj regimul de înălțime va fi în limita max.P+2E, cu o înălțime maximă la cornisa de 10,00 m si inaltimea maxima la coama de 10,00 m (conform avizului AACR nr.11401/22.05.2024).

Construcțiile cu învelitori tip șarpantă, vor avea panta acoperișului între 25– 45 °

II.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi : alb,alb-gri natur,ocru,culori armonizate.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardei se va putea face cu lucarne sau ferestre tip Velux.

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

Invelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab,inclusiv la garaje.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau caramidă aparentă special executată în acest sens.

II.6.4 Procentul de ocupare a terenului

Se consideră P.O.T. maxim = 35% pentru zona de locuire individuala, 35% pentru zona de dotari si servicii cu locuinte la etaj. Prescripția privind P.O.T. maxim se va aplica în corelare cu prevederile art. 6 și art. 7 al prezentului regulament.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului : C.U.T. maxim admis pentru zona de locuințe individuale este 0,900, pentru zona de dotari si servicii la parter si lociunte semicolective la etaj este de 1,050.

Art.10- II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

II.7.1 Parcaje

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelelor conform atat cu reglementarile in vigoare cat si cu normele locale. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor locale în vigoare.

Fiecare parcelă pentru locuinta individuala va avea obligatoriu min.2 locuri de parcare/ unitate locativa, iar la parcelele cu dotari si servicii la parter se vor conform legislatiei in functie de functiune.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spatii pentru garaje și parcaje.

II.7.2 Spații verzi

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton, dală piatră sau tip cărămidă.

Amenajarea spațiilor publice , realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde minim 15% din suprafata parcelelor.

Se va trata ca spațiu verde minim 5% din suprafața totală supusa investitiei.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice , acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

II.7.3 Împrejmuiri

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

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 ornamentale. Înălțimea împrejmuirilor va fi de max. 1,80 m cu soclu plin de 0,30- 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la casă și până la spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie) cu o înălțime max. de 2,0 m

Sunt de preferat împrejmuirile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante.

Se interzice utilizarea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la împrejmuiri.

CAP. III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

Art.11 - Unitati și subunitati funcționale

În zona studiată sunt propuse următoarele

Li - subunitatea de locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela

Lis- subunitatea de dotari si servicii la parter si locuire individuala la etaj cu maxim 2 unitati locative pe parcela

C – subunitatea cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente

Sv – subunitatea spatii verzi, perdele protectie

CAP. IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art.12- IV.1 Li – Subunitatea de locuințe individuale – parcelele 1+8, 10+46

IV.1.1 Delimitare.

Subunitate de locuințe este delimitată de artere de circulație și terenuri atât intravilane parcelate cât și extravilane neparcelate.

IV.1.2 Caracteristici.

Subunitatea este destinată locuințelor individuale mici, cu regim de înălțime de max. P+1E+M

IV.1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este cea de **locuințe individuale** cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

Funcțiuni permise

Locuirea (unitati locative cu maxim 2 unitati locative/parcela), parcare, alei si amenajari peisagere in interiorul parcelei.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Funcțiunile permise cu conditii.

În subunitatea Li este permisă cu conditii conversia unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru funcțiuni complementare de birouri. Condițiile de funcționare vor fi specificate pentru fiecare caz, cu acordul vecinilor direct implicați, prin Certificatul de Urbanism eliberat. Funcțiunea dominantă, locuirea, trebuie să existe pe fiecare parcelă.

Amplasarea de echipamente tehnico-edilitare

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din localitate.

Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinarit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.

Regimul de construire este de construcții izolate/cuplate.

Indicatori :

- regimul de înălțime va fi în limita max.P+1E+M, cu o înălțime maximă la cornisa de 7,00 m și o înălțime maximă la coama de 10,00 m. Mansarda se va rezolva doar pe un singur nivel.

- P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim este 0,900

- distanța față de frontul stradal la 5,00 m

- distanța minimă de la o construcție P,P+1E,P+1E+M până la cel mai apropiat punct al limitei laterale va fi de $h_{cornisa}/2$, dar nu mai puțin de 3,0m

- distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este de minimum 10,00 m

Locuri de parcaje - se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativa/parcela

Alipire – nu este cazul

Dezlipire – nu este cazul

Funcțiunile interzise.

Alte tipuri de locuire față de cele enumerate la pct.Funcțiuni permise

Nu este permisă amplasarea de construcții industriale, ateliere, agrozootehnice, etc și de gospodărie comunală sau orice activitate generatoare de zgomot, trafic greu sau degajări de noxe.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

Art.13- IV.2 Lis – Subunitatea de dotări și servicii la parter și cu locuințe semicolective la etaj – parcelele 47,48,49,și 50

IV.2.1 Delimitare.

Subunitatea de dotări și servicii cu locuințe la etaj este delimitată prin artere de circulație și parcela de spații de dotări și servicii.

IV.2.2 Caracteristici.

Ea are ca scop asigurarea serviciilor compatibile cu locuințele preconizate, cu privire în special la asigurarea traiului zilnic al populației precum și a serviciilor ocazionale, periodice necesare. Regim de înălțime de maxim P+2E.

IV.2.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru subunitate este cea spații de dotări, servicii și de locuire semicolectivă (unități locative cu maxim 2 unități locative/parcela).

Funcțiunile permise

În subunitatea Lis este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.

Funcțiuni complementare exclusive:

Este permis ca întreaga parcelă să fie ocupată exclusiv de funcțiuni complementare (servicii, comerț, sănătate, educație, agrement, servicii veterinare etc.), fără obligativitatea realizării funcțiunii de locuire, în situațiile în care specificul

investiției o impune, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de compatibilitate cu zona rezidențială.

Servicii medicale și de sănătate complementare

- cabinete și clinici medicale fără spitalizare permanentă (ex. clinici de one-day care, centre de recuperare, centre de fizioterapie, centre de diagnostic imagistic de mică capacitate, cabinete stomatologice și ortopedie tehnică);

Educație și formare

- grădinițe și creșe private (inclusiv cu program prelungit), afterschool, centre educaționale (limbi străine, IT, robotică, muzică, arte) – cu condiția respectării limitelor privind zgomotul și a capacității maxime admise;

Comerț de proximitate și alimentație publică compatibilă

- magazine alimentare de proximitate, farmacie, pet-shop, florărie, librărie, magazine de echipamente medicale de mici dimensiuni;

Servicii profesionale și birouri

- birouri de consultanță, contabilitate, avocatură, arhitectură, IT, coworking de mică capacitate (fără producție industrială);

Sport, wellness și cultură

- studiouri de yoga, pilates, săli de fitness de capacitate redusă, studiouri de dans, săli de cursuri și ateliere de creație, galerii de artă – toate fără activități nocturne sau generatoare de zgomot peste limitele legale;

Comerț de proximitate și alimentație publică compatibilă

- magazine alimentare de proximitate, farmacie, pet-shop, florărie, librărie, magazine de echipamente medicale de mici dimensiuni;

Servicii veterinare și activități conexe

- clinici veterinare cu sau fără internare;
- cabinete veterinare;
- pensiuni pentru animale de companie (pet-boarding);
- centre de îngrijire, recuperare și reabilitare veterinară;
- parcuri pentru animale (spații special amenajate pentru recreare și socializare a animalelor de companie).

- Aceste funcțiuni sunt permise cu condiția respectării normelor sanitar-veterinare, a legislației privind gestionarea deșeurilor animale, a normelor de protecție a mediului, și cu implementarea de măsuri adecvate de atenuare a zgomotului și mirosurilor (zone tampon verzi, sisteme de filtrare/ventilație, program de funcționare compatibil cu vecinătatea rezidențială).

Observație: Orice funcțiune din categoriile de mai sus va necesita avizele specifice (sanitar-veterinare, mediu, ISU, autorizații de construire și autorizații de funcționare) și respectarea reglementărilor naționale și locale în vigoare.

Este permisă amenajarea de parcuri, alei și amenajări peisagere în interiorul parcelei.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Funcțiunile permise cu condiții.

Comerț de proximitate și alimentație publică compatibilă

- activități de alimentație publică (cafenele, pizzerii, restaurante) în condițiile deja prevăzute în regulament (program compatibil cu zona rezidențială, maxim 30 locuri) și cu asigurarea dotărilor necesare în interiorul limitei de proprietate;

Condițiile de funcționare vor fi specificate pentru fiecare caz, cu acordul vecinilor direct implicați, prin Certificatul de Urbanism eliberat.

Dispoziții specifice și condiții generale de autorizare

1. Protecția mediului și sănătatea publică: Toate activitățile care implică emisii, mirosuri, deșeuri medicale sau animale vor implementa măsuri tehnice și organizatorice pentru respectarea limitelor legale privind zgomotul, calitatea aerului și gestionarea deșeurilor (inclusiv contracte cu operatori autorizați pentru deșeuri periculoase/biologice, dacă este cazul).
2. Măsuri de atenuare a impactului: Pentru activități potențial generatoare de disconfort se impun, după caz: zone tampon verzi, ecrane fonice, sisteme de ventilare cu filtrare, plan de gestionare a mirosurilor și proceduri operaționale pentru reducerea impactului asupra locuințelor învecinate.
3. Parcări și circulații: Fiecărui proiect i se va asigura un număr minim de locuri de parcare și accese compatibile cu funcțiunea propusă, conform normativelor în vigoare și avizelor autorităților competente. Parcările și dotările tehnice necesare pentru funcțiune vor fi amenajate în interiorul limitei de proprietate, cu excepția cazurilor justificate și avizate în mod expres.
4. Etapizare: Realizarea investițiilor se poate face în etape, cu condiția asigurării utilităților și accesului pentru fiecare etapă conform indicatorilor aprobați.
5. Funcțiuni mixte: Sunt permise clădiri cu funcțiuni mixte (comerț/servicii la parter și locuire la etaj), cu respectarea cerințelor privind separarea funcțională, accesuri distincte și măsuri de protecție pentru locuințe (izolare fonică, ventilație independentă etc.).

Funcțiunile interzise.

Nu este permisă amplasarea de construcții industriale de producție sau de depozitare, de construcții agrozootehnice, de depozite de gunoi, de dotări de gospodărie comunală, sau orice activitate generatoare de zgomot, trafic greu sau degajări de noxe.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

Regimul de construire este de construcție izolată.

Indicatori :

- regimul de înălțime va fi în limita max. P+2E, cu o înălțime maximă la coama de 10,00 m. Mansarda se va rezolva doar pe un singur nivel.
- P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim este 1,050
- distanța MINIMA față de frontul stradal la 5,00 m
- distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea la cornișă dar nu mai mică de 3,00 m față de limitele laterale
- distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este de minimum 10,00 m

Locuri de parcaje - se vor asigura minim 4 locuri de parcare/SAD și 2 loc de parcare/unitate locativa /parcela

Alipire – Orice alipire care conduce la modificarea parametrilor urbanistici va fi condiționată de obținerea tuturor avizelor și acordurilor prealabile

Dezlipire – nu este cazul

Art.14- IV.3 C - Subunitatea căi de comunicații rutiere – parcela 53

IV.3.1 Delimitare.

Subunitatea C se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

Subunitatea C se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

IV.3.2 Caracteristici.

Subunitatea C este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate obiectivele și parcelele noi propuse.

În organizarea ierarhică a circulațiilor, s-au organizat străzi colectoare, străzi principale și străzi secundare, fiecare dimensionate corespunzător.

IV.3.3 Reglementări.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservească.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu afecteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

Art.15- IV.4 Sv - Subunitatea pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție (parcelele 9,51 si 52)

Subunitatea Sv este amplasată între zona de locuințe și canalul de desecare.

IV.4.2 Caracteristici.

Subunitatea Sv este destinată zonelor verzi amenajate.

IV.4.3 Reglementări.

Reglementările spațiului verde se va face cu respectarea Legii nr.24 din 2007.

Sunt permise alei pietonale, amplasarea de mobilier urban specific, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere, elemente urbane pentru publicitate, și altele asemenea, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde.

Sunt permise :

- amenajări peisagere de orice fel.
- Amplasarea de echipamente tehnico-edilitare

Sunt interzise :

- Aruncarea de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi
- ocuparea cu construcții provizorii a zonelor verzi
- ocuparea cu construcții permanente a zonelor verzi
- diminuarea suprafețelor spațiilor verzi
- producerea de tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor,

deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

- Interdicție de construire, inclusiv împrejurimi, pe o lățime de 2,00m față de canalul de desecare Hcn 151.

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (bazin de retenție, stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, etc) cu o suprafață de maxim 10% din suprafața zonei verzi, cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

CAP.V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.16 - Amplasamentul PUZ-ului este reglementat conform documentației de Urbanism faza PUG aflată în execuție, ca teren destinat pentru Zona de locuințe și funcțiuni complementare, cai de comunicații și utilități. Subunitățile funcționale propuse **Li** - subunitatea de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă, **Lis** - subunitatea de dotări și servicii la parter și cu max.2 unități locative la etaj, **C** – subunitatea cai de comunicații rutiere și amenajări aferente, **Sv** – subunitatea spații verzi, protecție se încadrează în prevederile PUG Ghiroda.

CAP. VI - CONCLUZII

Art. 17 – Prevederi finale

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.

Intocmit :
arh. Crețu Emanuel

