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

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA

EXTRAVILAN GHIRODA, JUD.TIMIȘ

C.F. 405897, - suprafața totală = 1578 mp

Beneficiar: MICULESCU MONICA - LILIANA

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările din P.U.G. Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ***DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA*** pentru terenul amplasat în extravilan Ghiroda, **C.F. 405897 - suprafața totală = 1578 mp** cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al P.U.Z.-lui.

Autorizarea construcțiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii și aprobării acestor documentații.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată) 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:

- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată);
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (republicată);
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (republicată);
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare (republicată);
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicată);
- Ordinul MLPAT nr. 90/1991;

- ORD nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Alte legi și normative în vigoare

I.3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții pe terenurile situate în intravilanul localității Ghiroda, , Nr. Cad.:*405897*.

Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei A-02 - *Reglementări urbanistice - zonificare*

După aprobarea documentației de Consiliului Local al localității Ghiroda, , P.U.Z.-ul și R.L.U. vor fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă care nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ-ului aprobat;
- declanșarea unor P.U.D. - uri necesare detalierii amplasamentelor, dacă este cazul;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliului Local al localității Ghiroda ;
- la eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile etc.;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri pășune

Nu este cazul, categoria de folosință a terenului a fost modificată în arabil.

Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

Zone cu resurse ale subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone ale cursurilor de apă

Se afla în afara zonei de inundabilitate a raului Bega, aflat în partea de nord vest a terenului.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu există zone naturale protejate în suprafața studiată.

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

Primăria Comunei Ghiroda, va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zone construite protejate

Nu există zone construite protejate în suprafața studiată.

Zone arheologice protejate

Conform avizului eliberat de Direcția Județeana pentru Cultura Timiș.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Ghiroda, .

În cadrul arealului studiat nu au fost sesizate zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de

gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Ghiroda, .

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

În cadrul arealului studiat nu există și nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Costurile necesare extinderilor rețelelor edilitare vor fi conform Planului de Acțiune anexat.

Costurile de branșare individuala vor fi suportate de către beneficiarii finali ai parcelelor sau, după caz de către deținătorii rețelei, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile specifice de compatibilitate, procent de ocupare a terenului, amplasare față de aliniament, orientare, indici urbanistici (POT, CUT pe zone funcționale propuse), amplasare în interiorul parcelei, parcelare, înălțimea construcțiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite în capitolul *REGLEMENTARI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ*.

Lucrări de utilitate publică

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

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal actual se propune realizarea unor drumuri conform planșei A-02 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE*, care vor fi cedate domeniului public conform planșei A-04 *PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR*.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor pe teren.

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât sa respecte zona de interdicție de construire față de zonele de locuit, cu respectarea zonelor de bariere verzi neconstruibile.

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

Terenul se afla în afara zonei de inundabilitate a raului Bega.

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

Nu este cazul.

II.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

II.3.7. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa A-02 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE -ZONIFICARE*. Se pot amplasa garaje/anexe la limita stradala cu condiția sa nu depășească 3 m înălțime fata de CTS.

II.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se vor retrage fata de limitele laterale cu 5 m, conform planșei A-02 Reglementari urbanistice - zonificare;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza legii ori pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minimum 18 m față de limita spate

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

- se va face în condițiile în care înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu duce la prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Pentru parcelele de locuire se acceptă maximum 2 accese carosabile.

Accese pietonale

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

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public de către dezvoltator conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul fiecărei parcele.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Ghiroda, existenta în intravilan.

Sistemul de canalizare propus în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localității Ghiroda, existent în intravilan.

În zona studiată se va executa o conductă de canalizare menajera care va prelua apele uzate menajere de la construcțiile propuse (de la grupurile sanitare). Conducta de canalizare va fi realizata din tuburi din PVC-KG, se va amplasape zona drumului de acces și se va poza îngropat.

Racordurile menajere se vor executa din PVC-KG.

Extinderile rețelelor de apa și canalizare menajera proiectate se vor executa pe domeniul public și cad în sarcina beneficiarului.

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor și platformelor betonate din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala îngropata, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție (ambele amplasate îngropat pe parcela nr.2).

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor și a platformelor betonate din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala îngropată, trecute printr-un *separator de nămol și hidrocarburi* și stocate într-un *bazin de retenție* (amplasate în zona verde), urmând ca apoi surplusul de ape pluviale pre-epurate sa fie evacuate în canalul desecare aflat la est-ul zonei P.U.Z., printr-o conducta de refulare. Apele pluviale vor fi descărcate controlat în canalul de desecare HC 332 printr-o *gura de descărcare*, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Pentru aceasta lucrare se va respecta avizul ABAB Nr. ABAB300/15.10.2021 .

Alimentare cu energie termică

Fiecare clădire va fi prevăzută cu sisteme proprii pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

Retea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la regia locala.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu Ord. 59/2013 pentru aprobarea regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Telefonie/ fibră optică

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, deținătorul rețelei va extinde rețelele în zonă, pe baza propriilor studii.

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

II.6.1. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.
Sunt permise dezmembrari ulterioare, cu conditia ca parcela sa aibă minim 600mp.
Se propune divizarea terenului în 3 loturi din care

- 1 lot cu destinația de LOCUIRE
- 1 lot cu destinația de ZONĂ VERDE
- 1 lot cu destinația de DRUM

II.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de P+1E +M la UTR1 ;
- se va respecta înălțimea maxima a construcțiilor 13 m la parcelele de locuire;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) ***Dispoziții generale***

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. 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 (în cazul șarpantelor numai pe versantul interior) și retrase obligatoriu cu minimum 3 m.

b) ***Fațade***

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) ***Acoperișuri***

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Autorizațiile de construcție eliberate vor urmări generarea unor clădiri care să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului dacă acestea sunt alăturate (pe calcan).

Construcțiile pot avea fie învelitori de tip șarpantă, fie învelitori de tip terasă.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcarile minime pentru 1 apartment este de 2 locuri.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Hotărârii Guvernului nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Spații verzi

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

Se vor realiza spații verzi de aliniament pentru străzile noi propuse și se va asigura **spațiu verde pe parcelă distinctă cu un procent de minim 5%**.

Împrejmuiri

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

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din structură metalică sau lemn. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

In cazul parcelelor de servicii, pe latura unde se va realiza bariera verde, împrejmuirea va fi unitară la toate parcelele și obligatoriu dublată de gard viu.

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

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI TERITORIALE

Terenul studiat se află în partea de sudfață de localitatea Ghiroda, la sud de raul Bega ,în zona de extravilan.

Zona studiată este accesibilă pe latura de sud, de pe strada Egretei.

Zona studiată va cuprinde 3 loturi din care

- 1 lot cu destinația de LOCUIRE INDIVIDUALA
- 1 lot cu destinația de ZONĂ VERDE
- 1 lot cu destinația de DRUM

Se propun 3 unități teritoriale

- **Li - subzona locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcela (parcela 1) :** P, P+M,P+1E, P+1E+M , H_{maxim} - 13m (coama) H Maxim Cornisa = 8m
- **Ve - subzonă spatii verzi** pe parcela **(parcela 2)**
- **Cc - subzonă cai de comunicatie rutiera (parcela 3) –** drumuri/trotuare și spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.1 Tipuri de subzonă funcțională

În zona studiată se găsesc mai multe tipuri de subzone:

- **Li - subzona locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcela (parcela 1) :** P, P+M,P+1E, P+1E+M , H_{maxim} - 13m
- **Ve - subzonă spatii verzi** pe parcela **(parcela 2)**
- **Cc - subzonă cai de comunicatie rutiera (parcela 3) –** drumuri, accese și spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

Art.2 Funcțiunea dominantă

Este cea de locuire, ce poate conține clădiri destinate locuirii și a serviciilor complementare, parcări,funcțiuni anexe, cu regim de înălțime maxim P+1E+M, H_{maxim} – 13 m

Art.3 Funcțiunile adiacente admise zonei

- locuire individuala
- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare şi construcții aferente.

IV.1. Subzonă de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente /parcelă Li

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform planșei A-02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu maxim 2 apartamente/ parcelă (locuințe izolate / cuplate).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+1E+M

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.
- Spatii verzi amenajate.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe individuale de tip izolat, cu maxim 2 apartamente/ parcelă.
- Anexe ale locuintelor, garaje pentru locuinte
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale sau carosabile, piscine;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii) compatibile cu locuirea, cu acordul vecinilor direct implicati;

Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi comfortului populaţiei din zona centrală, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- Săli de evenimente (ex. nunți, botezuri, etc.), activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), cosmetică auto / spălătorie auto
- depozitare en gros
- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- apartamentări sau dezlipiri ulterioare.
- Locuire colectiva

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, la solstitiul de iarna. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Terenul este la 65m fata de raul Bega, în afara zonei de inundabilitate.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE (5m).

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, fara sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (drumuri de pamant) va fi de minim 5 m
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime. Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina, fara sa depaseasca inaltimea de 3m la cornisa sau pe limita cu accordul vecinului.
- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- se va respecta distanța de minim 18 m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 18 m, conform planșei A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE fiind permisa amplasarea pana la 60 cm fata de limita, dar fără să depășească 3 m înălțime, pentru construcții anexe; Sunt permise garaje la limita de la strada, dar fără sa depaseasca 3m înălțime.
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limitele secundare a parcelelor.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se admite *un corp de clădire principal cu doua apartamente.*
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 și RLU. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,50 m. în cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Se permit maxim 2 accese pe parcela.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

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

Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime, conform plan de actiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, aflate în domeniul public .

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

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

Alimentare cu apă-canal

Suprafata totală a zonei studiate este de **1.578 m^2;** zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de **Locuinte** aflata în extravilanul comunei Ghiroda.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a comunei Ghiroda, existenta pe strada Egretei, la limita sudica a zonei PUZ (PE-HD, Dn. 90-110 mm).

- **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda, existent pe strada Egretei, la limita sudica a zonei PUZ.

- **Canalizarea pluviala**

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor și platformelor betonate din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala îngropata, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție (ambele amplasate îngropat pe parcela nr.2).

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor și a platformelor betonate din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala îngropată, trecute printr-un *separator de nămol și hidrocarburi* și stocate într-un *bazin de retenție* (amplasate în zona verde), urmând ca apoi surplusul de ape pluviale pre-epurate sa fie evacuate în canalul desecare aflat la est-ul zonei P.U.Z., printr-o conducta de refulare. Apele pluviale vor fi descărcate controlat în canalul de desecare HC 332 printr-o *gura de descărcare*, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Pentru aceasta lucrare se va respecta avizul ABAB Nr. ABAB300/15.10.2021 .

Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la retea.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă RETELE ELECTRICE ROMANIA SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune. Toate lucrările se vor realiza de către RETELE ELECTRICE ROMANIA SA., conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

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

Rețea TVC

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

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în **3 loturi**, dintre care unul va avea funcțiunea de locuire individuală cu maxim doua (2) apartamente pe parcelă, conform planșei A-02 Reglementări urbanistice – Zonificare.

Se admit dezmembrări ulterioare ale parcelei cu conditia ca suprafața parcelei să fie de minim 500 m, iar pe parcela să fie o locuinta pentru o familie cu respectarea HG525/1996, articolul 30 privind regulile de parcelare, iar cladirile propuse pe parcela for fi obligatoriu pe calcan (pe limita de proprietate dintre cele doua parcele).

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu inaltimea maxim 8 m la cornișă si maxim 13 m la coamă/atic, cu posibilitatea realizarii subsolului sau demisolului, dar nu mai mult de 3 nivele supraterane;
  în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. 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.

Se recomanda ca instalațiile exterioare pentru climatizare sa nu se monteze pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,05** pentru locuințe individuale cu maxim doua (2)apartamente pe parcela.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare/apartament, în interiorul parcelei. 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).

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (minim 30%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Art. 27. Împrejmuiri

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

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelei de gunoi pe zona de 6m din fața casei spre frontul stradal. Este posibila realizarea imprejmuirii la limita casei , neexistand imprejmuire la limita dinspre strada

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin, dar întrerupt de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Imprejmuirile pe limitele laterale vor fi din stalpi metalici cu plasa de sarma, dublata obligatoriu de gard viu- iedera, cu înălțimea de 2m. Se pot realiza pe alocuri zone pline de gard opac, dar sa predomine gardul viu. Nu se permit imprejmuiri din panouri prefabricate.

IV.2. Subzonă Spații Verzi ***Ve***

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde – zone verzi, parcuri cu acces public nelimitat

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate pentru intretinere spatii verzi;
- Rețele tehnico – edilitare.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile – după caz;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- constructii pentru echiparea edilitara, bazine retentie, post trafo **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr.24/2007. (parcela 29,30)**

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. Interdicții de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Conform Legii nr. 24/2007, este interzisă schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi definite prin documentatia prezenta, excepție făcând lucrările de utilitate publica, stabilite în baza documentatiilor de urbanism.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Terenul se afla în afara zonei de inundabilitate fata de raul Bega..

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Se va respecta avizul CFR atașat documentatiei

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curți construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.
Nu se admit constructii pe spatiul verde.

Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal - În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității Ghiroda.
Alimentare cu căldură Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.
Rețea gaze naturale Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la operatorul local.

La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.
Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Toate lucrările se vor realiza de către ENERGIE ELECTRICA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. Parcelarea

Se propun **1** lot pentru spații verzi, dintre care unul va fi rezervat pentru echiparea edilitara. Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo. (Parter – H maxim 3 m)

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – **P.O.T. maxim = 10%** (mobilier urban). Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis este 0,10.**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza se vor realiza din garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

IV.3. Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajările aferente Cc

Art. 4. Utilizări admise:

- Constructii si amenajari aferente drumurilor carosabile și pietonale, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, banci, cosuri de gunoi stradale si altele;
- plantatii de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- retele termice edilitare si constructiile aferente acestora;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții:

- Pentru realizarea constructiilor noi se va urmari pastrarea functionalitatii amenajarilor de imbunatatiri funciare pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora;

Art. 6. Interdicții definitive de construire

- amplasarea constructiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulatii, pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spatiilor verzi de aliniament sau a spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulatiilor carosabile;
- Se va realiza reconstructia ecologica după finalizarea lucrarilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale și suprafete inierbate;
- Este interzisă utilizarea spatiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deseurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafetele carosabile, cele pietonale si/sau pistele de biciclete în vederea asigurarii vizibilitatii în trafic.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile P.U.G. Ghiroda.

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

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

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

Întocmit,
Arh. Urb. Gherase Loredana