



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Capitolul 1 - Dispoziții generale



1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei/parcelor reglementate. Limita zonei studiate și a zonei reglementate este figurată în planșele „Reglementări urbanistice - existent” și „Reglementări urbanistice - propus” cuprinse în Planul Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională propusă s-a stabilit în funcție de categoriile de activități existente și propuse în zonă și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice - propus”. Pe baza zonificării funcționale s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale „**Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă locuințe**” pe terenul situat în comuna Ghiroda, Str. Livezilor nr. FN, jud. Timiș și identificat prin CF 403228 Ghiroda, număr cadastral 403228.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și s-a elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism, odată aprobat, se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1995; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

1.2. Baza legală a aprobării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu, dar fără a se limita la acestea:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);



- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent „Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă locuințe” pe terenul situat în comuna Ghiroda, Str. Livezilor nr. FN, jud. Timiș și identificat prin CF 403228 Ghiroda, număr cadastral 403228, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Ghiroda, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și menționate în certificatul de urbanism și devine act de autoritate publică al administrației publice locale - Comuna Ghiroda.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea, amplasarea și conformarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Comunei Ghiroda, în suprafață totală de 10.148 mp, identificat prin CF 403228 Ghiroda și număr cadastral 403228.

Terenul care face obiectul prezentului „Plan Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă locuințe” a fost anterior reglementat și trecut din extravilan în intravilan prin „Planul Urbanistic Zonal - Locuințe Pădurea Verde - Giarmata Vii”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ghiroda nr. 27/2009. Beneficiarul intenționează modificarea planului urbanistic zonal aprobat prin elaborarea, avizarea și aprobarea unui nou plan urbanistic zonal, conform legislației în vigoare.

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

2.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- zonificarea funcțională, având în vedere reglementările existente în zonă, vecinătățile, obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului beneficiarului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- echiparea tehnico-edilitară existentă în zonă și propusă pe terenul beneficiarului;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent, conservarea și protecția mediului;
- preluarea tramei stradale existente și reorganizarea acesteia, în scopul asigurării acceselor pietonal și auto la obiectivele propuse.

Prin „Planul Urbanistic Zonal - Locuințe Pădurea Verde - Giarmata Vii”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ghiroda nr. 27/2009, s-au propus următoarele operațiuni cadastrale, care nu s-au mai realizat:

- crearea unui nou drum public, perpendicular pe Strada Livezilor, cu lățimea totală a profilului transversal de 12.00 metri, care va străbate parcela de la nord la sud, prin extremitatea ei vestică;
- întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, pe latura nordică;
- realizarea unui culoar pietonal de-a lungul canalului, în partea sud-vestică a parcelei;
- realizarea unei zone extinse de locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (în total 8 parcele cu destinația de locuințe cu maxim două unități locative) și realizarea unei zone mai restrânse de funcțiuni complementare (o parcelă cu destinația de funcțiuni complementare);



▪ asigurarea unui procent de minim 5% din suprafața totală a terenului sub forma unei parcele destinate amenajării de spații verzi compacte (în suprafață de 540 mp).

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propun următoarele **operațiuni cadastrale noi**:

- crearea unui nou drum public, perpendicular pe Strada Livezilor, cu lățimea totală a profilului transversal de 12.00 metri, care va străbate parcela de la nord la sud, prin partea ei centrală;
- întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, pe latura nordică, în concordanță cu Planul Urbanistic Zonal „Locuințe zona Pădurea Verde” aprobat prin H.C.L. nr. 27/2009, aprobat anterior pentru parcela reglementată și pentru parcela învecinată (spre est);
- realizarea unui culoar pietonal de-a lungul canalului, în partea sud-vestică a parcelei, în concordanță cu Planul Urbanistic Zonal „Locuințe zona Pădurea Verde” aprobat prin H.C.L. nr. 27/2009, aprobat anterior pentru parcela reglementată și pentru parcela învecinată (spre est);
- suprafețele de teren afectate de servituți de utilitate publică (drumul nou propus, lărgirea aferentă Străzii Livezilor și culoarul pietonal propus de-a lungul canalului) se vor trece din proprietatea privată a beneficiarului în proprietatea publică a Comunei Ghiroda, ca „teren domeniu public pentru drum”;
- realizarea unei zone extinse de locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (în total 13 parcele cu destinația de locuințe individuale sau cu maxim două unități locative);
- realizarea unei zone mai restrânse mixte, de locuințe cu maxim două unități locative și funcțiuni complementare (în total 2 parcele cu destinația de locuințe cu maxim două unități locative și funcțiuni complementare);
- asigurarea unui procent de minim 5% din suprafața totală a terenului sub forma a două parcele destinate amenajării de spații verzi compacte, cu păstrarea suprafeței verzi aprobate anterior prin Planul Urbanistic Zonal „Locuințe zona Pădurea Verde” aprobat prin H.C.L. nr. 27/2009, pentru parcela reglementată și pentru parcela învecinată (spre est).

2.2. Utilizări permise

2.2.1. Subzonă propusă de locuințe (individuale cu maxim două unități locative)

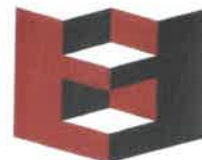
Subzona propusă de locuințe (individuale sau cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale cu regim de înălțime redus;
- locuințe tip duplex (cu maxim două unități locative) cu regim de înălțime redus;
- anexe gospodărești aferente locuințelor individuale și/sau cu maxim două unități locative (garaje, anexe, foișoare de grădină, piscine etc.), alei pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații exterioare necesare funcționării construcțiilor de locuințe individuale și/sau cu maxim două unități locative.

2.2.2. Subzonă mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare

Subzona mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 15, iar utilizările permise sunt următoarele:

- la parter se vor amplasa numai funcțiuni complementare (în mod obligatoriu), iar la etajele superioare se vor amplasa numai locuințe;
- utilizările permise pentru nivelul parter sunt: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu și pentru turism; comerț de proximitate, alimentație publică, servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale;
- utilizările permise pentru etajele superioare: maxim două unități locative (maxim două



apartamente);

▪ alte utilizări permise pe întreaga parcelă: anexe gospodărești aferente locuințelor (garaje, anexe); elemente de semnalistică și de publicitate exterioară;

▪ alei pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații exterioare necesare funcționării construcțiilor mixte.

2.2.3. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru cele două parcele marcate „SV”, iar utilizările permise sunt următoarele:

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei sau platforme cu înveliș impermeabil pentru circulații pietonale sau cu bicicleta, în suprafață de maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde;
- ochiuri de apă, bazine de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joaca copiilor, activități în aer liber și odihnă;
- amenajări pentru sport în aer liber (neacoperite): terenuri de sport cu înveliș impermeabil sau gazonat;
- foișoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, cu condiția încadrării în procentul de ocupare de maxim 5%.

2.2.4. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Subzona propusă pentru căi de comunicație cuprinde suprafața de teren afectată de întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Livezilor și culoarul pietonal de-a lungul canalului, iar utilizările permise sunt următoarele:

- circulația rutieră și circulația pietonală;
- amenajările specifice pentru circulația rutieră și circulația pietonală: platforma căii de circulație rutieră, fâșiile de spații verzi în aliniament, trotuare pietonale, piste de biciclete (acolo unde este posibilă amenajarea lor), iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră.

2.3. Utilizări permise cu condiții

2.3.1. Subzonă propusă de locuințe (individuale cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (individuale sau cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- comerț de proximitate, servicii nepoluante și birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp,

2.3.2. Subzonă mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare

Subzona mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 15, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia unităților locative aflate la etajele superioare (conversia parțială) cu următoarele destinații: comerț de proximitate, servicii nepoluante și birouri, servicii profesionale sau manufacturiere desfășurate de ocupanții locuințelor, în următoarele condiții: să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire,



activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele învecinate;

- servicii profesionale sau manufacturiere (de tip croitorie etc.), în următoarele condiții: să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele învecinate;

- elementele de signalistică și publicitate, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm (se va evita iluminarea excesivă sau intermitentă a acestora).

suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pentru cealaltă unitate locativă sau pentru parcelele învecinate;

- garaje publice sau private amplasate subteran sau la parterul construcției, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă sau străzi secundare, și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul în zonă;

- instalații exterioare necesare funcționării clădirilor cu funcțiuni mixte, cu condiția ca acestea să producă un nivel de zgomot inaudibil la nivelul ferestrelor clădirilor învecinate.

2.3.3. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru cele două parcele marcate „SV”, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- accesul auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale, fără afectarea spațiului verde amenajat/plantat, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

- un post de transformare a energiei electrice, pe parcela din colțul sud-estic, pe care este înscris în cartea funciară dreptul de uz și suprafață;

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească construcțiile de locuințe și pentru funcțiuni complementare învecinate, să fie amplasate suprateran (astfel încât să aibă un impact vizual minim) sau suprateran, fără a produce poluare fonică sau de altă natură, cu încadrarea în procentul de ocupare maxim pentru fiecare parcelă de 5%.

2.3.4. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Subzona propusă pentru căi de comunicație cuprinde suprafața de teren afectată de întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Livezilor și culoarul pietonal de-a lungul canalului, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- accesele spre parcelele riverane (se recomandă cuplarea lor în vederea protejării fâșiilor de spații verzi în aliniament).

2.4. Utilizări interzise

2.4.1. Subzonă propusă de locuințe (individuale cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (individuale sau cu maxim două unități locative) se aplică

2.4.2. Subzonă mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare

Subzona mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele



pentru parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea colectivă de orice fel, alimentația publică, activitățile de depozitare și comerț en-gros;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;
- publicitate comercială (panouri);
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

cu numerele 1 și 15, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea colectivă de orice fel;
- depozitarea en-gros, depozitarea de materiale re folosibile, depozitarea de deșeuri, comerțul en-gros, comerțul en-detail în clădiri de tip mall, ferme, abatoare, stabilimente pentru adulți;
- publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), care să acopere o suprafață extinsă a fațadelor construcțiilor propuse, a acoperișurilor acestora sau pe suprafața împrejuririlor;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

2.4.3. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru cele două parcele marcate „SV”, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- schimbarea destinației parcelor prevăzute ca spațiu verde și amenajarea lor neconformă cu utilizările permise și permise cu condiții;
- amplasarea de terenuri sau amenajări pentru sport acoperite;
- publicitate comercială;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată în baza unei noi documentații de urbanism și nici în baza legislației specifice spațiilor verzi.

2.4.4. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Subzona propusă pentru căi de comunicație cuprinde suprafața de teren afectată de întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Livezilor și culoarul pietonal de-a lungul canalului, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- parcajele în zona fâșiilor de spații verzi în aliniament, ceea ce conduce la degradarea și desființarea lor;
- publicitatea comercială pe panouri dedicate amplasate în zona căilor de comunicație;
- utilizarea profilului transversal al căilor de comunicație pentru depozitarea de deșeuri sau altele asemenea, blocarea căilor de comunicație sub orice formă;
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv.



Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

3.1.1. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

3.1.2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

3.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plingol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Comuna Ghiroda va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele 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.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este afectat de zona de interdicție de construire (cu lățimea de 50 metri) față de arealul protejat „Pădurea Verde”, dar intră sub incidența zonei de protecție (cu lățimea de 100 metri) față de arealul protejat „Pădurea Verde”, areal protejat care se află în administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva și se regăsește pe teritoriul unității administrativ-teritoriale Municipiul Timișoara.

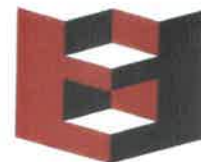
3.1.4. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local și/sau național, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Ghiroda, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național și Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este afectat de zona de monumente istorice, de zona de protecție a monumentelor istorice, de zone construite protejate și nu este afectat de situri arheologice cunoscute și reperate.

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

3.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, inclusiv normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, în vigoare la data eliberării autorizațiilor de construire; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.



3.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.). Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitate.

3.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a conductelor de transport gaz etc.). Se va respecta distanța impusă față de traseele cablurilor electrice și față de instalațiile tehnico-edilitare necesare (posturi de transformare a energiei electrice), în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări.

3.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

3.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie electrică. Autorizarea executării construcțiilor va putea fi permisă și în cazul asigurării utilităților urbane enumerate mai sus în regim propriu sau alternativ.

3.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice - propus”.

3.2.7. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească:

- 5% în cazul subzonei propuse pentru spații verzi amenajate;
- 35% în cazul subzonei propuse pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative;
- 40% în cazul subzonei propuse pentru locuințe cu maxim două unități locative și funcțiuni complementare la parter.

3.2.8. Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului cu construcții să nu depășească:

- 0.05 în cazul subzonei propuse pentru spații verzi amenajate;
- 1.05 în cazul subzonei propuse pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative;
- 1.20 în cazul subzonei propuse pentru locuințe cu maxim două unități locative și funcțiuni complementare la parter.

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea



dublei orientări pentru spațiile interioare cu destinație de locuințe astfel încât să se evite orientare exclusiv spre nord. Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare.

3.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este afectat de zona de interdicție de construire (cu lățimea de 20 metri) față de liniile de cale ferată (drumul feroviar DF 111), dar intră sub incidența zonei de protecție (cu lățimea de 100 metri) față de liniile de cale ferată (drumul feroviar DF 111).

3.3.3. Amplasarea față de aliniament

3.3.3.1. Subzonă propusă de locuințe (individuale cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (individuale sau cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice - propus”;
- alinierea construcțiilor față de străzile de pe care se realizează accesul principal și/sau secundar la acestea este obligatorie;
- pentru toate parcele cu destinația de locuințe individuale sau cu maxim două unități locative, retragerea față de aliniament (față de strada nou creată dinspre est, respectiv dinspre vest) va fi de 3.00 metri (retragere fixă);
- este permisă depășirea alinierii numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului.

3.3.3.2. Subzonă mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare

Subzona mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 15, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice - propus”;
- alinierea construcțiilor față de străzile de pe care se realizează accesul principal și/sau secundar la acestea este obligatorie;
- retragerea față de Strada Livezilor va fi de 2.00 metri (retragere fixă);
- retragerea față strada nou creată dinspre est, respectiv dinspre vest (perpendiculară pe Strada Livezilor) va fi de 3.00 metri (retragere fixă);
- este permisă depășirea alinierii numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

3.3.3.3. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru cele două parcele marcate „SV”, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- este interzisă amplasarea în aliniament a

3.3.3.4. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde cuprinde suprafața de teren afectată de întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, suprafața de teren afectată de



construcțiilor permise în zonă (foișoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare);

- construcțiile permise în zonă (foișoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare) se vor amplasa (dacă este cazul), cu o retragere de minim 3.00 metri față de aliniament (strada nou creată dinspre est, respectiv dinspre vest) și față de culoarul pietonal creat de-a lungul canalului.

strada nou creată, perpendiculară pe Strada Livezilor și culoarul pietonal de-a lungul canalului, nu este cazul amplasării față de aliniament.

3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

3.3.4.1. Subzonă propusă de locuințe (individuale cu maxim două unități locative)

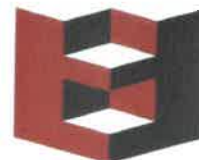
Subzona propusă de locuințe (individuale sau cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea zonei maxime de implantare a construcțiilor prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice - propus”;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim 2.00 metri;
- construcțiile se vor putea amplasa și pe limita sau limitele laterale de proprietate, cu calcan, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu acordul notarial al vecinilor direct afectați, după cum urmează: pentru parcelele 7 și 14 (numai pe limita laterală dreapta), pentru parcelele 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 (pe ambele limite laterale) și pentru parcelele 2 și 8 (numai pe limita laterală stânga);
- retragerea construcțiilor față de limita posterioară (limita vestică, respectiv limita estică) va fi de minim 6.00 metri;
- subsolul construcțiilor propuse nu va depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice - propus”;
- anexele gospodărești pot depăși zona de

3.3.4.2. Subzonă mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare

Subzona mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 15, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea zonei maxime de implantare a construcțiilor prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice - propus”;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale (limita vestică, respectiv limita estică) va fi de minim 3.00 metri;
- retragerea construcțiilor față de limita posterioară (limita sudică) va fi de minim 6.00 metri (respectiv cel puțin jumătate din înălțimea maximă la cornișă a clădirii propuse);
- subsolul construcțiilor propuse poate depăși zona maximă de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice - propus”, dar până la cel mult 0.60 metri față de limitele de proprietate și numai pentru organizarea parcajelor subterane și/sau a depozitărilor aferente clădirilor;
- anexele gospodărești sau instalațiile tehnico-edilitare pot depăși zona maximă de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice - propus”, cu excepția alinierii; acestea se vor amplasa la minim 0.60 metri față de limitele laterale și posterioară, sau cu calcan pe aceste



implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice - propus”, cu excepția alinierii; acestea se vor amplasa la minim 0.60 metri față de limitele laterale și posterioară, sau cu calcan (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil).

limite (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil).

3.3.4.3. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru cele două parcele marcate „SV”, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

- construcțiile permise în zonă (foișoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare) se vor amplasa cu o retragere de minim 0.60 metri față de limitele de proprietate, cu excepția limitelor către străzi și către canal.

3.3.4.4. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde cuprinde suprafața de teren afectată de întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Livezilor și culoarul pietonal de-a lungul canalului, nu este cazul amplasării în interiorul parcelei.

3.3.5. Conformarea exterioară a construcțiilor și terenurilor

3.3.5.1. Subzonă propusă de locuințe (individuale cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (individuale sau cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: (S)+P+1E+M (la al treilea nivel suprateran se va putea amenaja mansardă sau etaj retras);
- înălțimea la cornișă/atic va fi de maxim 9.00 metri și înălțimea totală de maxim 12.00 metri;
- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05;
- se poate realiza subsol sau demisol (parțial sau integral), dar numai cu încadrarea în înălțimea maximă la cornișă sau la atic permisă și cu încadrarea în indicatorii urbanistici aprobați;
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 20% destinată amenajării de spații verzi (grădini, plantații etc.).

3.3.5.2. Subzonă mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare

Subzona mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 15, iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: (S)+P+2E;
- înălțimea la cornișă/atic va fi maxim 12.00 metri și înălțimea totală de maxim 15.00 metri;
- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.20;
- se poate realiza subsol sau demisol (parțial sau integral), dar numai cu încadrarea în înălțimea maximă la cornișă sau la atic permisă și cu încadrarea în indicatorii urbanistici aprobați;
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 10% destinată amenajării de spații verzi (grădini, plantații etc.).



3.3.5.3. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru cele două parcele marcate „SV”, iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile permise în zonă este parter;
- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare se pot amplasa atât suprateran, cât și subteran (în subsol), cu asigurarea unui impact vizual și fonic minim posibil;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 3.00 metri;
- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 5%, iar suprafața aleilor nu va depăși 10% din suprafața totală a terenului;
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 90% destinată amenajării de spații verzi (grădini, plantații etc.).

3.3.5.4. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde suprafața de teren afectată de întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Livezilor și culoarul pietonal de-a lungul canalului, nu este cazul conformării exterioare a construcțiilor.

3.3.6. Numărul locurilor de parcare necesare

3.3.6.1. Subzonă propusă de locuințe (individuale cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (individuale sau cu maxim două unități locative) care se aplică pentru parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, se vor prevedea:

- minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, organizate la sol sau sub formă de carport și/sau garaj, independent sau înglobat în clădirea principală.
- suplimentar, în situația în care construcția înglobează și funcțiuni complementare, va fi prevăzut 1 loc de parcare la fiecare 5 (cinci) angajați și 1 loc de parcare pentru vizitatori la fiecare 50 mp suprafață utilă pentru funcțiunea complementară.

3.3.6.2. Subzonă mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare

Subzona mixtă propusă de locuințe și funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 15, se vor prevedea (prin însumare):

- minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, organizate la sol sau la nivelul parterului sau subsolului (în subteran);
- minim 1 loc de parcare la fiecare 5 (cinci) angajați, la care se adaugă minim 1 loc de parcare pentru vizitatori la fiecare 50 mp suprafață utilă pentru funcțiunea complementară de la parter; locurile de parcare pentru funcțiunea complementară se pot organiza la sol, la nivelul parterului sau în subteran.

3.3.6.3. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Pentru subzona propusă de spații verzi, care se aplică pentru cele două parcele marcate

3.3.6.4. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde suprafața de



„SV”, nu sunt necesare locuri de parcare, amenajarea acestora pe suprafețele propuse pentru spații verzi fiind interzisă.

teren afectată de întregirea profilului transversal al Străzii Livezilor, suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Livezilor și culoarul pietonal de-a lungul canalului, nu se propune amenajarea de locuri de parcare în profilul transversal al căilor de comunicație.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.4.1. Accesele carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului auto din domeniul public pe proprietatea privată, accesului la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Drumurile interioare (de incintă) create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/2013.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

3.4.2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel. Accesele pietonale se pot realiza împreună cu sau în imediata vecinătate a acceselor carosabile. În cazul clădirilor cu funcțiuni complementare, accesele pietonale și pentru public se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie calorică, rețele de alimentare cu gaze naturale.

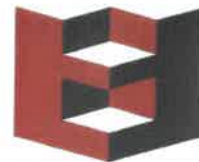
Autorizarea executării construcțiilor va putea fi permisă și în situația existenței posibilității de asigurare a utilităților în regim propriu (apă, canalizare) sau prin utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică, energie calorică furnizate de panouri solare etc.).

3.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile rețelelor edilitare publice existente sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar; Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații ș.a. se vor realiza prin pozare subterană.

3.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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



3.5.4. Alimentarea cu apă și canalizarea

Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va putea face și în regim propriu (puț forat și fosă septică), până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare în zona studiată.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare. În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, proiecte de branșamente apă și racorduri la canal, corelate cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canalizare.

3.5.5. Alimentarea cu energie termică și/sau gaze naturale

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate sau în regim propriu (centrală pe lemne, pompă de căldură etc.), până la extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale în zona studiată. Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate. Asigurarea alimentării cu energie termică se va putea face și în regim propriu (de exemplu: panouri fotovoltaice racordate la Sistemul Energetic Național).

3.5.6. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin extinderea și branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate întocmit. Asigurarea alimentării cu energie electrică se va putea face și în regim propriu (de exemplu: panouri fotovoltaice racordate la Sistemul Energetic Național).

3.5.7. Telecomunicații

Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

3.6.1. Forma și dimensiunile terenurilor

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propun parcele pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative, parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare, precum și parcele pentru spații verzi. Parcelele propuse respectă Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor, respectiv au frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea terenurilor.

3.6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de:

- un nivel suprateran (parter), respectiv maxim 3.00 metri înălțime la cornișă sau atic pentru construcțiile permise în subzona de spații verzi amenajate;
- trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+M (la al treilea nivel suprateran se poate amenaja mansardă sau etaj retras) -, respectiv maxim 9.00 metri înălțime la cornișă/atic și 12.00 metri înălțime maximă pentru subzona de locuințe cu maxim două unități locative, cu posibilitatea amenajării unui subsol sau demisol suplimentar, cu încadrarea în înălțimea maximă la cornișă sau atic;
- trei niveluri supraterane - (S)+P+2E -, respectiv maxim 12.00 metri înălțime la cornișă/atic și 15.00 metri



înălțime maximă pentru pentru subzona de locuințe și funcțiuni complementare, cu posibilitatea amenajării unui subsol sau demisol suplimentar, cu încadrarea în înălțimea maximă la cornișă sau atic.

3.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării H.G. nr. 525/1996, articolul 32, privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament. Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. 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, împrejuririlor sau zonei. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, se vor utiliza culori neutre și de pământ, fiind interzise culorile stridente. Acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

3.7.1. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, după cum urmează:

- minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă propusă în cadrul construcțiilor de locuințe cu maxim două unități locative, locuri de parcare organizate la sol sau sub formă de carport și/sau garaj, independent sau înglobat în construcția principală; suplimentar, în situația în care construcția înglobează și funcțiuni complementare, va fi prevăzut 1 loc de parcare la fiecare 5 (cinci) angajați și 1 loc de parcare pentru vizitatori la fiecare 50 mp suprafață utilă pentru funcțiunea complementară; locurile de parcare suplimentare prevăzute pentru angajați nu sunt necesare în situația în care proprietarii construcțiilor de locuințe și funcțiuni complementare desfășoară aceste activități complementare locuirii și nu au angajați;

- minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă propusă în cadrul construcțiilor de locuințe și funcțiuni complementare; se adaugă: minim 1 loc de parcare la fiecare 5 (cinci) angajați și minim 1 loc de parcare pentru vizitatori la fiecare 50 mp suprafață utilă pentru funcțiunea complementară de la parter; locurile de parcare se pot organiza la sol sau la nivelul parterului sau subsolului construcției cu funcțiune mixtă.

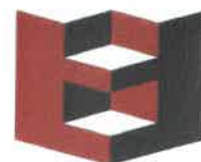
3.7.2. Spații verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim:

- 20% din suprafața fiecărei parcele destinate construcției de locuințe individuale sau cu maxim două unități locative;
- 10% din suprafața fiecărei parcele destinate construcției de locuințe și funcțiuni complementare;
- 90% din suprafața fiecărei parcele destinate amenajării de spații verzi, care va cuprinde și locuri de joacă pentru copii sau spații destinate realizării de activități sportive în aer liber.

3.7.3. Împrejuriri

Împrejuririle spre fronturile stradale se vor realiza din materiale transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, dintre care un soclu opac cu înălțimea de maxim 0.60 metri și vor fi trebui tratate la același



nivel calitativ cu fațadele imobilului și în armonie cu acestea. Împrejuririle spre limitele laterale și posterioară se pot realiza din materiale opace sau transparente și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri.

3.7.4. Elemente de signalistică și de publicitate

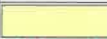
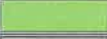
Autorizarea elementelor de signalistică și de publicitate se va face cu respectarea restricțiilor și interdicțiilor impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism, și în concordanță cu Legea nr. 185/2013.

3.7.5. Operațiuni cadastrale posibile ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se vor realiza operațiunile cadastrale prevăzute în planșa „Reglementări urbanistice - propus”, respectiv divizarea teritoriului într-un număr de 18 parcele, dintre care:

- 13 parcele cu destinația locuințe individuale sau cu maxim două unități locative - parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, cu suprafețe între 441 mp și 587 mp;
- 2 parcele cu destinația locuințe și funcțiuni complementare - parcelele cu numerele 1 și 15, cu suprafața de 471 mp, respectiv 477 mp;
- 2 parcele cu destinația spații verzi amenajate - parcelele marcate cu „SV”, cu suprafața de 228 mp, respectiv 312 mp;
- 1 parcelă pentru căi de comunicație (ce cuprinde drumul nou propus, întregirea profilului transversal al drumului de acces existent - Strada Livezilor - și culoarul pietonal propus de-a lungul canalului), parcelă cu suprafața de 2407 mp.

3.7.6. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL REGLEMENTAT	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona de locuinte individuale (maxim doua unitati)	0 mp	0.00 %	6253 mp	61.62 %
		Zona mixta de locuinte si functiuni complementare	0 mp	0.00 %	948 mp	9.34 %
		Zona de spatii verzi amenajate	0 mp	0.00 %	540 mp	5.32 %
		Zona cai de comunicatie si largiri de drumuri	0 mp	0.00 %	2407 mp	23.72 %
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE		0 mp	0.00 %	10148 mp	100.00 %

Capitolul 4 - Concluzii

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera după aprobarea Planului Urbanistic Zonal vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Timișoara
Septembrie 2020



Sef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru