

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE ȘI SERVICII– PARCELELE 408849 ȘI 417612

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE ȘI SERVICII– PARCELELE 408849 ȘI 417612, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE ȘI SERVICII– PARCELELE 408849 ȘI 417612 și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- o Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000;
- o Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicative GM – 007 -2000;
- o H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicata);
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (republicata);
- o Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);
- o Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- o Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (republicata);
- o Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- o Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- o Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (actualizat);
- o Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției (actualizată);
- o Hotărârea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- o Legea nr. 114/1996 Legea locuinței (actualizată);
- o Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (republicată);
- o Codul Civil (actualizat);

- o Diverse studii elaborate anterior, respectiv, Planul Urbanistic General (aprobat și în curs de actualizare) și Planuri Urbanistice Zonale din zona studiată, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementări obligatorii cu privire la modul de amplasare a construcțiilor, spațiilor verzi, parcajelor și drumurilor, profilele acestora, coeficienți de utilizare a terenurilor, soluții de echipare edilitară pentru terenul studiat în vederea autorizării acestuia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII – PARCELELE 408849 ȘI 417612, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru terenul studiat s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Protecția calității apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor, se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Protecția calității aerului

Terenul fiind în extravilanul localității Giroc, calitatea aerului este foarte bună, lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală), alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid și vor fi amplasate în încăperi special destinate, cu suprafețe și coș de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- o Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- o STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- o Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Activitatea de bază prevăzută pe terenul studiat, de locuire și funcțiuni complementare, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

Protecția solului și subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau a subsolului. În varianta folosirii cazanelor de încălzire cu combustibil lichid cu rezervoare îngropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice în vigoare privind protecția mediului (cuvă din beton sau rezervoare cu pereți dubli) și sănătatea populației.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile produse de acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri autorizate de către administrația locală.

În timpul execuției locuințelor, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în opera.

În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra protejării factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămas din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi autorizate de către administrația publică locală.

Gospodărirea substanțelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinătățile existente rezidențiale și de interes public.

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire și de prestări servicii și dotări publice, cât și pentru a aduce un aport îmbunătățirii calității aerului se vor amenaja spații verzi astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin avizul de oportunitate;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor.

Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă (banci) și locuri de joacă pentru copii.

Spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei și accese la incintă.

Impactul asupra patrimoniului construit

Analizând terenul studiat din planșa U01 – Situația existentă, în relație cu zonele vecine, rezultă următoarele concluzii:

- o terenul studiat conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC se încadrează în zonă cu destinație specială, iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan pe care nu sunt edificate construcții.
- o zona 1 de vecinătate conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC se încadrează în zonă cu destinație specială, iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan și parțial este reglementată prin PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe care sunt edificate construcții;
- o zona 2 de vecinătate conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC se încadrează în zonă cu destinație specială și parțial în zonă de locuințe, iar în prezent se constituie parțial ca teren arabil în extravilan și parțial este reglementată prin „PUZ ZONA REZIDENTIALA SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII” ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe care sunt edificate construcții și „PUZ ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII PUBLICE GIROC” ca zonă de locuințe și servicii, pe care nu sunt edificate construcții;
- o zona 3 de vecinătate conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC se încadrează în zonă cu destinație specială și este definită de un complex de clădiri care aparțin Unității Militare 1366+1368.

Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE ȘI SERVICII – PARCELELE 408849 ȘI 417612, atât în faza de execuție, cât și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

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

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor, precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile în zonă și parcaje.

La proiectarea construcțiilor pentru locuințe se vor respecta prevederile din Legea 114/1996 Legea locuinței cu privire la suprafețele minime, înalțimi, etc. De asemenea se vor respecta toate reglementările în vigoare privind circulațiile pe verticală, persoane cu dizabilități, siguranța în exploatare, însoțire, sănătatea publică, etc.

3. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementărilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

Zonele funcționale propuse pe terenul studiat (UTR -Zr) sunt:

- o locuințe colective cu servicii la parter: 1,4806 ha (65,63%);
- o spații verzi amenajate: 0,1128 ha (5,00%);
- o drumuri, alei și parcaje: 0,7048 ha (29,37%).

Procent de ocupare a terenului (POT)

- o maxim 40% pentru locuințe colective cu servicii la parter.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- o maxim 1,60 pentru locuințe colective cu servicii la parter;

Regim de înălțime:

- o maxim S/D+P+3E pentru locuințe colective cu servicii la parter.

Înălțime maximă:

- o H cornișă = 14,0 m, H coamă = 17,0 m pentru locuințe colective cu servicii la parter.

Suprafata teren: 22.559 mp.

Alinierea construcțiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la stradă(aliniament obligatoriu);
- o minim 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei.

Tipul de acoperire:

- o terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.

Capacitati:

- o 13 imobile pentru locuințe colective cu servicii la parter;
- o maxim o unitate locativa la 100 mp de teren, astfel rezultă 132 unitati locative si 14 unități servicii;
- o 396 locuitori și 28 angajați;
- o 1,5 locuri de parcare / unitate locativă;

Numarul minim de locuri de parcare pentru servicii se va completa corespunzator activității desfășurate.

Repartizarea suprafețelor din planșa de mobilare rezultate in functie de POT maxim propus:

- o 5922 mp – construcții locuințe colective cu servicii la parter;
- o 1128 mp – spații verzi amenajate;
- o 8884 mp – grădini;
- o 6625 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
22 559 mp.

Orientarea față de punctele cardinale

- o amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinelor Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014 actualizat.
- o se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrative, comercială) să aibă iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- o amplasarea clădirilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate de fațada cea mai favorabilă să se asigure durata minima de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinelor Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
- o se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât se se evite orientarea exclusive la nord.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta:

- o normele de însorire și iluminat natural;

- o amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, cu respectarea condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- o în cazul în care clădirile sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile vecine va fi: cuplată pe limita laterală comună și de minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este înălțimea maximă la cornișă față de limita necuplată, fie $\frac{1}{2} h$ unde h este înălțimea maximă la cornișă față de limitele laterale în cazul amplasării în mod izolat; Pe limita necuplata se va asigura un acces auto de minim 3 m spre limita posterioara a proprietatii.
- o în cazul amplasării a două volume izolate în cadrul aceleiași parcele, acestea se vor amplasa una față de cealaltă, la o distanță minima egală cu înălțimea la cornișă a clădiri celei mai înalte;
- o clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă, având minimum 3,00 m;
- o construcțiile se vor amplasa in zona de implantare conform planșei – Reglementări urbanistice – planșa nr. U02;
- o autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respect distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- o la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă.

Prin avizele deținătorilor de utilități și a altor avizatori din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri și restricții.

Prin lucrarile de proiectare se vor respecta toate reglementarile si normativele cu privire la utilitati si drumuri.

Nu se admit anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (ovine, bovine, păsări).

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă. Drumurile ce deserveșc zona vor fi racordate la De 5/2 strada A.P. Cehov și De 5/3 care vor deveni străzi de 16 m respectiv de 22 m.

Accesul la parcelele de pe terenul studiat se va face din De 5/2 strada A.P. Cehov și De 5/3, urmand ca in final parcelele sa aiba acces din strada nou creată

Prospectele sunt detaliate in capitolul REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII - Parcele pentru drumuri publice.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrări rutiere.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de Securitate, apărarea contra incendiilor.

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia, și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Accesele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Drumuri de incintă

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor pe parcelele propuse vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

Parcaje

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

La stabilirea numărului maxim de unitati locative pe parcela cu respectarea parametrilor urbanistici maximali pentru fiecare parcela se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare pe unitate locativa pe terenurile proprietate privata, in afara domeniului public.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor, vor fi prevăzute cu respectarea unei distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

La proiectarea locurilor de parcare in incinta, corelate cu functiunea, se va respecta H.G. 525/1996 republicată, precum si legislatia in vigoare.

Pentru construcțiile care au ca activitate instituții și servicii se va respecta legislația în vigoare cu privire la numărul de parcaje raportate la tipul de activitate desfășurată.

Pentru construcțiile care au ca activitate servicii de cazare, se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

Intrările și ieșirile la parcare vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilități a amplasamentului, respectiv asigurarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuare ape menajere.

După realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuințe și a zonelor de servicii se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- o asigurarea cu apă potabilă a obiectivelor se va realiza din rețeaua de apă potabilă a localității Giroc.
- o apele uzate menajere provenite de pe terenul studiat se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se deversează în rețeaua de canalizare a localității Giroc.
- o apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor folosi pentru udarea spațiilor verzi după ce au fost trecute printr-un separator de produse petroliere.

- o pentru zona de servicii în care funcționează punctele de alimentație publică, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- o asigurarea cu energie electrică a terenului studiat se va realiza prin branșamente la rețeaua de energie electrică adiacentă amplasamentului.
- o asigurarea cu gaze naturale a terenului studiat se va realiza prin branșamente la rețeaua de gaze naturale adiacentă amplasamentului.

Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termică va funcționa cu gaz natural sau lemne.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcele pentru constructii

Terenurile pentru construcții au fost dimensionate având în vedere următoarele elemente:

- o limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- o frontul stadal este mai mic decat adancimea parcelei;
- o retragerea obligatorie de 5 m de la limita proprietății străzilor nou proiectate respectiv 10 m de la limita proprietății posterioare;
- o pacele propuse cu functiunea de servicii si locuinte au suprafata minima de 1000 mp.
- o parcelările pot fi aprobate doar în baza prezentului proiect PUZ aprobat. Parcelările propuse respecta prevederile art. 30 din HG nr. 525/1996, art. 30 din RGU.
- o pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- o clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces dintr-o circulație cu acces public.
- o suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public.
- o exigentele minimale pentru unitățile locative vor respecta:
 - > prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, actualizată, referitoare la asigurarea suprafețelor minimale, în conformitate cu Anexa 1 “Exigente minimale pentru locuințe”
 - > posibilitatea asigurării în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse, conform legislației în vigoare.
 - > în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.
- o nu sunt premise dezmembrări și alipiri ulterioare, cu exceptia dezmembrarii unei suprafețe de teren necesar pentru postul de transformare care se admite in mod exceptional fata de prevederile privind parcelarea din PUZ.

Parcele pentru drumuri publice

Caile de comunicatie ce deservesc amplasamentul vor avea urmatoarele prospecte:

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare De 5/3 – 22,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, pista biciclete 1 m, zona verde 2,5 m, parcare 2,5 m, carosabil 7,0 m, parcare 2,5 m, zona verde 2,5 m, pista biciclete 1 m si trotuar 1,5 m.

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare De 5/2 – strada A.P.Cehov – 16,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, pista biciclete 1 m, zona verde 2,0 m, , carosabil 7,0 m, zona verde 2,0 m, pista biciclete 1 m si trotuar 1,5 m.
- o Prevederea drumului nou cu profil de 20 m compus din: trotuar 1,5 m, pista biciclete 1,0 m, zona verde 1,5 m, parcare 2,5 m, carosabil 7,0 m, parcare 2,5 m, zona verde 1,5 m, pista biciclete 1 m si trotuar 1,5 m.

Dezmembrarea terenului studiat prin prezentul PUZ se va face conform planșelor anexate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor, astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin avizul de oportunitate;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitive sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita proprietatea de domeniul public și proprietățile vecine (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal nu se vor deschide spre exterior.

Parcela de locuinte cu servicii nu va fi împrejmuita spre frontul străzilor și pe limita laterală dintre parcele. Vor fi prevăzute elemente de delimitare constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60m înălțime și elemente din structuri metalice transparente – suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente vor fi discontinue. 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. Pe aliniamentul parcelei va fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 1,80 m destinat amplasării/integrării firidelor de bransament, numerelor poștale, rastelurilor pentru biciclete, cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnico-edilitare.

Față de limita posterioară se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc) sau transparente cu vegetație cățărătoare, cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

Împrejmuirea care se va realiza spre lotul de spații verzi va fi transparentă, prin grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă; tipul de împrejmuire folosit va fi identic; soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre toate incintele propuse cu spații verzi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

8. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul studiat conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC se încadrează în zonă cu destinație specială, iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan pe care nu sunt edificate construcții.

Terenul studiat este definit prin prevederile prezentului PUZ ca zone de locuințe cu servicii la parter.

Pentru terenul studiat distribuția funcțiilor este următoarea:

PARCELE CU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER

(parcelele 1, 2, 4÷11, 13÷15)

Funcțiuni permise:

Pentru această parcelă funcțiile permise sunt locuințe colective la etaje cu respectarea Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizate, maxim 1 unitate locativă la 100 mp teren și servicii (minim la parter pe toată suprafața), respectiv comerț în detaliu cu capacitate redusă, farmacii, showroom, birouri, prestări servicii diverse, agenții, spații administrative pentru firme, cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatură cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- o să implice maximum 5 persoane;
- o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- o să fie nepoluante (noxe, zgomot, vibrații);
- o să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine;
- o să se asigure locurile de parcare necesare în incintă;
- o activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între orele 8:00-20:00.

Funcțiuni complementare:

Spații verzi, circulații auto, căi de acces carosabile și pietonale în incintă, spații plantate.

Dotări complementare:

Locuri de parcare la sol, instalații edilitare, platforme colectare deșeurilor menajere în recipiente speciale, loc de joacă pentru copii și fantani arteziene.

Funcțiuni interzise:

Pentru terenul studiat sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărie comună și cimitire, depozite deșeurilor, agro-zootehnice și industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibrații sau trafic greu, servicii de tip spalatorii auto, benzinării, altele decât cele permise.

PARCELE CU ZONA VERDE (parcela 3)

Funcțiuni permise:

Funcțiile permise sunt: spații verzi amenajate.

Funcțiuni complementare:

Funcțiile complementare sunt: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter

provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Dotari complementare:

Dotarile complementare sunt: amenajari peisagere, sport (piscina), joc si odihna, fantani arteziene, instalatii edilitare, mobilier urban si imprejmuiiri.

Funcțiuni interzise:

Sunt interzise urmatoarele funcțiuni: locuinte, constructii pentru servicii, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale, altele decat cele permise.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat se constituie intr-o singura zona de unitate teritoriala de referinta respectiv UTR-ZR – zona rezidentiala si are o singură subzonă:

- o SSLC - subzona servicii la parter cu locuinte la etajele superioare (maxim o unitate locativa la 100 mp de teren).

L – locuirea

Terenul studiat va fi prevăzut locuințe colective.

IS – instituții și servicii

Terenul studiat va fi prevăzut cu servicii la parter.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Terenul studiat va fi prevăzut cu căi de comunicație conform capitol II, punct 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații verzi plantate

Terenul studiat va fi prevazut cu spații verzi amenajate, minim 5% din suprafața de teren.

Parcelele de teren rezultate vor fi prevăzute cu spații verzi amenajate private (grădini), minim 10% din suprafață.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Terenul studiat va fi prevazuta cu echipări edilitare conform plansa U03 - Reglementari - echipare edilitara.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat se constituie într-o zonă cu unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- (a) Parcelele 1, 2, 4÷ 11, 13÷15 locuințe colective cu servicii la parter;
- (b) Parcela 3 - spații verzi;
- (c) Parcelele 12, 16 – drumuri, alei, parcaje.

Pentru unitatea funcțională aferentă terenului studiat se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit,
arh. Manuela ENESCU

Verificat,
arh. Sorin HENT