



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 CIMITIR CU FUNCTIUNI ANEXE SI ZONA DE SERVICII
COMPATIBILE ”***

EXTRAVILAN GIROC, JUD.TIMIS,

C.F. 402263, CF402262 -suprafata totala = 99.110 mp

Beneficiari: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ CHIȘODA



1. ROLUL R.L.U.

- Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru **ELABORARE PUZ DEZVOLTARE CIMITIR CU FUNCTIUNI ANEXE SI ZONA DE SERVICII COMPATIBILE** pentru terenul amplasat in **EXTRAVILAN GIROC, JUD.TIMIS, C.F. 402263, CF402262 -suprafata totala = 99.110 mp** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.
- Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:
 - * Codul civil.
 - * Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
 - * Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
 - * Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
 - * Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
 - * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
 - * Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
 - * Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
 - * Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
 - * Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
 - * Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
 - * Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
 - * 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, modificată, republicată în 2016.
 - * Ordinul MLPAT nr.90/1991.
 - * OMS nr.536/iulie 1997, art.28-47
 - * Legea cimitirelor nr.102/2014
 - * 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 si normative in vigoare

3.DOMENIU DE APLICARE

- Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții pe terenurile situate în extravilanul localitatii GIROC, Nr. Cad.:402263 si 402262. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 02 - Reglementări urbanistice - *zonificare*
După aprobarea documentației de Consiliului Local al localitatii GIROC, PUZ-ul și RLU 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 PUD - uri necesare detalierii amplasamentelor, dacă este cazul;
 - alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliului Local al localității GIROC
- 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 NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri pasune

Terenurile pășune situate în extravilan vor fi încadrate în regimul juridic de teren cu construcții prin scoatere din circuitul pășunilor în mod definitiv conform legii.

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

Nu este cazul.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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 Giroc 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.

Nu există zone naturale protejate în suprafața studiată.

Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

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 GIROC aprobat.

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 GIROC aprobat.

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 Actiune anexat.

Costurile de bransare individuale vor fi suportate de către beneficiarii finali ai parcelelor.

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 funcțiilor

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 fata de aliniament, orientare, indici urbanistici (POT, CUT pe zone functionale propuse), amplasare in interiorul parcelei, parcelare, înălțimea construcțiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite in capitolul „Reglementari la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ-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 02 "Reglementări urbanistice-zonificare", care vor fi cedate domeniului public conform planșei 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 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura insorirea tuturor construcțiilor pe teren.

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să 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

Nu este cazul.

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 02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE -Zonificare. Se pot amplasa garaje/anexe la limita stradala cu conditia sa nu depaseasca 3 m inaltime 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 H/2 sau se vor amplasa pe limita cu acordul vecinului.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.



- 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 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 minim 10 m față de limită orientate spre accese, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină.

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 servicii se accepta maxim 2 accese carosabile. La Cimitir se va realiza un acces auto principal și 2 accese carosabile secundare (pentru personal)

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, alimentare cu apă 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 și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității GIROC, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. existentă în intravilanul localității.

Pe branșamentele de apă, la intrarea în fiecare incintă studiată, la cca 1m față de limita de proprietate, se amplasează câte un câmin de apometru.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de industrie situate în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localității Giroc.

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drumuri și platforme betonate/trotuare sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin *separatorul de namol și hidrocarburi* și stocate într-un *bazin de retenție* (amplasate ambele în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea și întreținerea spațiilor verzi.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se infiltrează liber sistematizat în teren, fiind considerate conventional curate.



Pentru aceasta lucrare se va respecta avizul ABAB

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi 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 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 electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distributia energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Telefonie

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În apropierea parcelei reglementate, există rețele de utilități publice, cum ar fi rețele de apa-canal, energie electrica, gaze naturale și telecomunicatii.

Astfel, se propune extinderea pe terenuri din domeniul public a rețelelor publice disponibile în apropiere, urmand ca noii beneficiari sa aibă posibilitatea de bransare individuala.

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

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 21 loturi din care 1 va avea destinatia de CIMITIR, 3 vor avea destinatia de ZONA VERDE, 14 va fi destinata de SERVICII, 1 destinatia de PARCARE și 2 parcele pentru drum.

II.6.2.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 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 P+2E+M/Er cu posibilitatea de a realiza subsol sau demisol.
- se va respecta inaltimea maxima a constructiilor 16 m la parcelele de servicii
- se va respecta inaltimea maxima a constructiilor 16 m la parcela de cimitir
- 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 numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m 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 17° - 45° - fie învelitori tip terasă.

Construcțiile vor putea avea învelitori tip terasă, înălțimea maximă la cornisa fiind de 16m.

II.7.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE; SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcaje

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

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

Parcajele destinate vizitatorilor pentru cimitir vor fi amenajate pe parcela separata si de-a lungul strazilor propuse.

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 spatii verzi de aliniament pentru strazile noi propuse (drum colector propus) si se va asigura un **spatiu verde cu un procent de 5 % din suprafata totala a terenului**

Se va realiza o zona verde tip bariera de protectie intre functiuni de 10 m latime, in cadrul parcelelor de servicii, zona care va avea interdicție de construire de orice tip (cladire, parcaje), cu obligativitatea de plantare arbori de talie inalta si imprejmuire unitara.

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 grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

In cazul parcelelor de servicii, pe latura unde se va realiza bariera verde imprejmuirea va fi unitara la toate parcelele si obligatoriu dublata de gard viu.

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



III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI TERITORIALE

Terenul studiat se află în partea de sud față de localitatea GIROC, în zona de extravilan a localității GIROC.

Zona studiată este accesibilă prin drumul de exploatare DE 5/2, pe latura estică. Zona studiată va cuprinde 21 loturi din care 1 va avea destinația de CIMITIR, 3 vor avea destinația de ZONA VERDE, 14 va fi destinată de SERVICII, 1 destinația de PARCARE și 2 parcele pentru drum.

Se propun 5 unități teritoriale

- **subzona cimitir cu funcțiuni anexe propusă** (parcela 1) : S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+1E+M/Er , Hmaxim - 16m – **UTR 1**
- **subzona servicii (compatibile cu funcțiunea de cimitir si locuire)** (parcelele 3-16) S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+1E+M/Er, S/D+P+2E, S/D+ P+2E_M/Er, Hmaxim - 16m – **UTR 2**
- **subzonă mixta spatii verzi** pe parcela și spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. (parcela 2, 16, 18)- **UTR 3**
- **subzonă spatii verzi – bariere de protecție între funcțiuni** (în cadrul parcelelor 3-16) - **UTR 4**
- **subzona pentru cai de comunicație rutieră și parcaje** (parcela 20, 21)– **UTR 5**

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 50%. pentru servicii

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) maxim admis pentru servicii, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **2**.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 5%. pentru spațiile anexe din cadrul cimitirului

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) maxim admis pentru cimitir, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **0,2**.

V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

V.1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- **subzona cimitir cu funcțiuni anexe propusă** (parcela 1) : S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+1E+M/Er , Hmaxim - 16m – **UTR 1**
- **subzona servicii (compatibile cu funcțiunea de cimitir si locuire)** (parcelele 3-16) S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1E, S/D+P+1E+M/Er, S/D+P+2E, S/D+ P+2E_M/Er, Hmaxim - 16m – **UTR 2**
- **subzonă mixta spatii verzi** pe parcela și spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. (parcela 2, 16, 18)- **UTR 3**
- **subzonă spatii verzi – bariere de protecție între funcțiuni** (în cadrul parcelelor 3-16) - **UTR 4**
- **subzona pentru cai de comunicație rutieră și parcaje** (parcela 20, 21) – **UTR 5**

V.2. Funcțiunea dominantă

Este cea de **gospodărie comună – cimitir** ce poate conține clădiri destinate cimitirului – capele, pavilioane, casa mortuara, spații întreținere, spații administrative, împrejurimi, parcaje, etc. precum și funcțiunea de **servicii** ce poate conține servicii compatibile cu funcțiunile din zona de cimitir și locuire, precum și spații anexe (parcări, spații comerciale și funcțiuni anexe)



V.3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- funcțiuni complementare, dotări, servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

V.5.Utilizarea funcțională

1. Utilizări permise:

UTR 1

- Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, Cimitir, capelă, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
- edificii de cult - biserica
- clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru asigurarea rețelelor edilitare;
- circulații – alei carosabile, semicarosabile, pietonale și parcuri amenajate;
- spații amenajate corespunzător pentru depozitarea gunoierului;
- magazine cu specific religios
- mobilier urban; lucrari de arta, fantani
- opere comemorative;
- spații verzi amenajate.
- locuri de veci, lucrări funerare supraterane; lucrări funerare subterane, lucrari funerare sub si supraterane
- spatii pentru ceremonii funerare – capele, platforme in aer liber
- imprejmui
- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole, mobilier urban, fântâni

UTR 2

- edificii de cult - biserica
- servicii sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe)
- spalatorii auto
- pepiniere, sere
- piață agro-alimentară
- magazin comercial
- adăpost pentru animale de casă
- parcaje
- servicii intretinere, spalatorii haine, curatatorii
- unitati de comert cu amanuntul, baruri si restaurante
- orice alte servicii care deservesc zona de locuire si compatibile cu functiunea de cimitir
- echipare tehnico edilitare si constructii aferente
- imprejmui

UTR 3

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- zone de protecție drum;
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

UTR 4

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)

UTR 5



- căi de comunicație, parcări, spații de staționare, refugii și treceri pentru pietoni, trotuare, alei pentru ciclisti, spații verzi, lucrări de terasament, parapeti de protecție fonica, marcarea și semnalizare corespunzătoare drumurilor, alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție

2. Utilizări permise cu condiții în subzonele

UTR 1 Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

UTR 2 Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

UTR 3, UTR 4 Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

UTR 5 Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

3. Interdicții temporare de construire în subzonele UTR1, UTR2, UTR3, UTR4, UTR 5

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

4. Interdicții definitive de construire în subzonele

pentru subzona UTR 1 sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, alimentație publică care își desfășoară activitatea în afara orelor de funcționare (respectiv 22:00 – 07:00) și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri
- servicii sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe)
- spalatorii auto
- pepiniere, sere
- piață agro-alimentară
- magazin comercial
- adăpost pentru animale de casă
- alte activități decât cele precizate în utilități permise UTR 1

pentru subzona UTR 2 sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- zone de locuit, zone balneoclimaterice, zone de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unități sanitare și unitățile de învățământ.
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, alimentație publică care își desfășoară activitatea în afara orelor de funcționare (respectiv 22:00 – 07:00) și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri

VI CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- GIROC.

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. Loredana GHERASE