

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.408407, nr. Top. 408407 S.teren=4.350mp

Beneficiari:	HANAȘ GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LO- REDANA
Proiectant general:	SC DE URBAN FACTORY SRL. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	sept. 2021

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferez P.U.Z.

Pr. nr.16/2020 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, județul Timiș,
C.F.408407, nr. Top. 408407- S.teren=4.350mp

beneficiar- HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA
REGULAMENT DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Reglementări zonă rezidențială pentru locuințe individuale(max. 2 unități locative pe parcelă), în regim max. P+1E+M și zona de locuire cu dotări(cu max 4 unități locative pe parcelă) în regim max. P+2E

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la sud-vest față de intravilanul comunei Giarmata-Vii, a unor locuințe cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **4.350 mp teren**.

Zona aflată în studiu este identificată prin *C.F. 408407 nr. Top. 408407* și se află în proprietatea **HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA**. Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 0,435ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul comunei Giarmata-Vii.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

UTR- zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, de tip izolat/cuplat: clădiri cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M (max 2 unitati locative /parcels);
- subzona propusă ce cuprinde dotări și servicii publice cu apartamente la nivelele superioare(maxim 4unitati locative/parcels), marcate distinct cu regim maxim de S+P+2E;
- subzonă mixta de parcuri, sport, agrement, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, zone de protecție.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat, cuplat cu caracter urban și semi-rural, cu maxim 2 unitati locative pe parcela cu regim de înălțime maxim S+P+1E+M, și cu regim de înălțime maxim S+P+2E pentru parcela de dotări cu maxim 4 apartamente.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M

- *Regim de construire : izolat/cuplat*
- *Funcțiuni predominante: clădiri de locuit in sistem individual (maxim doua unitati locative pe parcela)*
- *Regim de înălțime maxim P+1E+M*
- *Hmax cornisa 8m S+P+1E+M*
- *Hmax coama 10m*
- *POT max=35%*
- *CUT max=1,05*
- *conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru birouri, activități ale profesiilor liberale ce includ max.5 angajati, in conditiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinație)*

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Subzona dotari si servicii publice, cu apartamente la nivelele superioare (maxim 4 apartamente pe parcelă), marcate distinct cu regim maxim de S+P+2E.

- Regim de construire : izolat, cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri pentru dotari si servicii publice cu locuire colectivă la etajele superioare
- Se pot realiza apartamente la etajele superioare plus funcțiunea de servicii (maxim 4 apartamente /parcela)
- Regim de înălțime maxim S+P+2E
- Hmax cornisa 12m S+P+2E
- Hmax coama 14m S+P+2E
- POT max=40%
- CUT max=1,6
- dotări, servicii(de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie,comert- mini butic,alimentatie publica, gradinita, afterschool, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare în condițiile în care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare , în interiorul parcelei)

Subzona mixtă de parcuri, grădini publice, spații verzi de aliniament propuse

- 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.)
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- construcții aferente echipării edilitare, bazin retenție, post trafo, etc.

Subzona cai de comunicare rutiera -drumuri si accese

- cai de comunicare(construire, modernizare,largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapete de protectie, plantatii de protectie)
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drum public
- **construcții pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.**

ZONA LI – locuințe individuale de tip izolat/cuplat(maxim 2 unități locative/parcela)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform planșei de Reglementări.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

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

Art. 3. **Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**

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

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 unitati locative/parcela;

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

-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.

Pr. nr.16/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, județul Timiș,

C.F.408407, nr. Top. 408407- S.teren=4.350mp

beneficiar- HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA

REGULAMENT DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Art. 6. Interdicții temporare de construire

- 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.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- apartamentări / dezlipiri ulterioare.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (6m respectiv 3m).

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

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate dacă sunt izolate va fi de 2 m pentru regim maxim de P+1E sau H/2, pentru cladiri S+P+1E+M.
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul)
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018

Pr. nr.16/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, județul Timiș,

C.F.408407, nr. Top. 408407- S.teren=4.350mp

beneficiar- HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA

REGULAMENT DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.
- Terassele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.
- Pentru carporturi izolate, garaje sau anexe distanta fata de limitele laterale va fi de 60cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;

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

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară a parcelei.
- Pentru carporturi izolate, garaje sau anexe distanta față de limitele de fund va fi de 60cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se pot amplasa 2 imobile pe teren cu conditia ca distanta dintre ele sa nu fie mai mica de 9m(pe parcelele 1 si 2 – este posibil; in rest nu e cazul)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

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

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor/dezvoltator (beneficiar P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor/dezvoltator (beneficiar P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

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

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

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

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

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

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale comunei Ghiroda, aflate în curs de realizare.

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.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Retea gaze naturale

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

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 principii de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

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

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

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

Retea TVC

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

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

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

Se propune divizarea terenului în 5 loturi din care 3 vor avea funcțiunea de locuire individuală cu maxim doua unitati locative pe parcela și 1 parcela de dotari cu 4 apartamente la etajele superioare conform planșei de Reglementări și 1 parcela de zona verde.

Nu se admit dezmembrări și unificari ulterioare ale parcelelor;

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 9 m la cornișă și maxim 11 m la coamă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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 împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

c) Acoperișuri

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 9 m pentru case P+1E+M.

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

Art. 25. Parcaje

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

Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 2,00 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se permite realizarea unui aparat de intrare, zona pt amplasare pubela de

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



gunoi, cu înălțimea de maxim 3m și împrejmuire pentru parcare cu acces direct din strada fara sa se amplaseze poarta auto pe zona de 6m din fata casei spre frontul stradal

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

Se interzice executarea împrejurimilor la stradă din panouri prefabricate din beton.

Zona Ds – zona de locuire cu dotari (max. 4 unități locative pe parcela)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – activități economice, dotări servicii, unități comerciale

Zonă cu dotări servicii, cu posibilitatea realizării de apartamente la etajele superioare – maxim 4ap/parcela.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime S+P+2E, compatibile cu locuirea.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente, dacă se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta 1,5locuri / ap;

- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 30 locuri) care sa nu genereze discomfort locuirii(acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

- Maxim 4 apartamente pe parcela, fara sa lipseasca functiunea de servicii;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, 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;

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- 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.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- depozitare en gros
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile R.G.U. aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**
Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**
Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**
Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**
Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – 6m, respectiv 3m conform plansei de reglementari.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

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

-În cazul în care cladirile sunt cuplate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi conform plansei de reglementari; dacă se propun a se amplasa izolat retragerea fata de limita laterala de proprietate va fi de H/2 pt regim de înălțime de peste P+1E și de 2m pentru regim mai mic sau egal cu P+1E

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor vor respecta zona de implantare.

-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. 994 din 2018 al Ministerului Sănătății,

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

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de 10 m (conform planșei de reglementări).

c) **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta 9m între cladirile propuse (maxim 2 imobile pe parcela de dotari, datorita conformatiei terenului)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

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

Art. 17. **Accese pietonale**

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de alimentare cu apa, canalizare și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor P.U.Z.. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor P.U.Z. în întregime, conform planului de acțiune.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public, aparțin detinatorilor de rețele. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aparțin detinatorilor de rețele.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității.

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 Delgaz Grid Timișoara.

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu.

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

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

Rețea TVC

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

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

Art. 21. **Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

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

Se propune 1 parcelă destinată dotărilor și serviciilor publice cu apartamente la etajele superioare(maxim 4).

Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de maxim S+P+2E cu maxim 11 m la cornișă și maxim 14 m la coamă.

Art. 23. **Aspectul exterior al construcțiilor**

a) Dispoziții generale

Pr. nr.16/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, județul Timiș,

C.F.408407, nr. Top. 408407- S.teren=4.350mp

beneficiar- HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA

REGULAMENT DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 împrejurimilor. 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 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând imobilele 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 imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 11 m și 14m la coama pentru S+P+2E.

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona (dotări servicii, spații comerciale) are un P.O.T. maxim = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,2 pentru dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare (maxim 4 apartamente/ parcelă).

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje, iar numărul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare pentru servicii și pentru apartamente – conform RGU – HG525. Amenajarea parcajelor se va realiza astfel încât materialele de călcare să fie stabile și rezistente, asigurând în același timp permeabilitatea pentru infiltrarea în sol a apei pluviale.

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min15%).

Pr. nr.16/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, județul Timiș,

C.F.408407, nr. Top. 408407- S.teren=4.350mp

beneficiar- HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA

REGULAMENT DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejurimilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

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

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Pr. nr.16/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F.408407, nr. Top. 408407- S.teren=4.350mp

beneficiar- HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA
REGULAMENT DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO361INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia auto.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor/dezvoltator (beneficiar P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

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

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

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

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

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei Ghiroda.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Pr. nr.16/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, județul Timiș,

C.F.408407, nr. Top. 408407- S.teren=4.350mp

beneficiar- HANAS GHEORGHE SORIN, HANAS GRATIANA LOREDANA

REGULAMENT DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 Delgaz Grid Timișoara.

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. Parcelarea

Se propune 1 lot pentru spații verzi. Acesta nu v-a putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10%(mobiliu urban)

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

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

Art. 25. Parcaje

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

Art. 26. Spații verzi

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

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

Art. 27. Împrejurimi

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

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- GHIRODA.

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

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

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

Sef proiect: Arh. Dumitrele Elena Emilia

