



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com



## PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE,**

*Extravilan Comuna Ghiroda, sat Giarmata Vii, județul Timiș,  
C.F.407254, 407253,405440,407228, S.teren=16.000mp*

Beneficiari:

**GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA,  
NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN  
MARGARETA MONICA**

Proiectant general:

**B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării:

**SEP 2022**

Faza de proiectare:

**PUZ**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## AFERENT P.U.Z.

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

*Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp*

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA  
MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

## 1. GENERALITĂȚI

### **Introducere, rolul R.L.U**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Plan Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă rezidențială, dotări și servicii publice", extravilan Giarmata Vii, județul Timiș, C.F.NR. 407254, NR.CAD. 407254, CF.NR. 407253, NR.CAD. 407253, CF.NR. 407228, NR.CAD. 407228, CF.NR. 405440, NR.CAD. 405440, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

### **Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- a) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- b) Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- c) Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- d) Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- e) Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- f) Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- g) Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- h) Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
  - i) Planul Urbanistic Zonal avizat în zona
  - j) Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda în lucru;
  - k) Puz cu caracter director



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**  
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979  
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV  
Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

### ***Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism***

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială, dotări și servicii publice", elaborat pe terenul proprietate privată a lui Gădean Tiberiu Aurelian, Gădean Raveica, Năchescu Miruna-Lucia, Bogdan Mihai, Bogdan Margareta Monica, aflat în extravilanul satului Giarmata Vii, identificat prin **CF.NR. 407254, NR.CAD. 407254, CF.NR. 407253, NR.CAD. 407253, CF.NR. 407228, NR.CAD. 407228, CF.NR. 405440, NR.CAD. 405440**, în suprafață totală de 16.000 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Ghiroda în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### ***Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism***

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul comunei Ghiroda, sat Giarmata Vii, jud. Timiș, având o suprafață totală de 16.000 mp compus din:

- **CF.NR. 407254, NR.CAD. 407254, în suprafață de 4.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giarmata Vii, proprietar GĂDEAN TIBERIU AURELIAN și soția Gădean Raveica;**
- **CF.NR. 407253, NR.CAD. 407253, în suprafață de 4.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giarmata Vii, proprietari NĂCHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI și soția BOGDAN MARGARETA MONICA;**
- **CF.NR. 407228, NR.CAD. 407228, în suprafață de 4.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giarmata Vii, proprietar GĂDEAN TIBERIU AURELIAN și soția Gădean Raveica;**
- **CF.NR. 405440, NR.CAD. 405440, în suprafață de 4.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giarmata Vii, proprietar GĂDEAN TIBERIU AURELIAN și soția Gădean Raveica;**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "U.02 -Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR**

**REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

### ***Terenuri agricole din extravilan***

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

***Terenuri agricole din intravilan***

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

***Resursele subsolului***

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

***Resursele de apă***

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

***Zonele cu valoare peisagistică și zonele 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.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

***Zonele construite protejate***

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre de Consiliu Județean Timiș, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

**REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

***Siguranța în construcții***

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA  
MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

***Expunerea la riscuri naturale***

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

***Expunerea la riscuri tehnologice***

Autorizarea executării construcțiilor 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 asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

***Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice***

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

***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. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

***Asigurarea compatibilității funcțiunilor***

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 5, 6 și 7 a prezentului Regulament.

### **3. REGLEMENTĂRI ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: între canalul Hcn157 la nord, drumul de exploatare De153/1/4 la sud, parcela privată A153/1/2/37 la vest și parcela privată A153/1/2/42 la est, a unor locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe o suprafață de **16.000 mp**. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 407254, 407253, 407228, 405440 și se află în proprietatea următorilor beneficiari: GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA- LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA. Se va ține 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;

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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 06.STUDIUL DE CVARTAL a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 4,00 ha.

Repartizarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE; 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 unor zone cu caracter specific și anume:

- Zonă de locuințe individuale, cu un procent de ocupare maxim a terenului de 35%;
- Zonă pentru dotări și servicii publice cu apartamente la nivelurile superioare (1 ap/150 mp teren), cu un procent de ocupare maxim a terenului de 35%;
- Zonă spații verzi, cu un procent de ocupare maxim a terenului de 10%.

Amplasamentul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localității Ghiroda, comuna Ghiroda.

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

##### **a. 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 admise

art. 5 – utilizări admise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

##### **3.3.1. 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.

##### **3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :**

art. 16 – accese carosabile



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

art. 17 – accese pietonale

**3.3.3 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

**3.3.4 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

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

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

**5. ZONA Li – Locuințe individuale de tip izolat/cuplat**  
(maxim două unități locative/parcelă)

**5.1 Generalități**

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale cu maxim 2 unități locative / parcelă, conform planșei 02.Reglementări Urbanistice.

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 P+1E+M.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

**5.2 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.

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.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

**Art. 7. Interdicții definitive de construire**

- Orice alte utilizări funcționale decât cele menționate mai sus (Art.4, Art.5);
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- dezlipiri ulterioare.

**5.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**5.3.1 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 este obligatorie.*** Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE și anume 5 m.

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.

**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 nu este calcan) va fi de minim 2 m sau H/2. Pentru construcțiile P,P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de 2 m, iar construcțiile P+1E+M, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din inaltimea la cornisa.

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- 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;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 2 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina sau pe limita cu acordul vecinului;
- 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.

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

- se va respecta distanța de 10 m, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 10 m sau pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.
- 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**

- nu e cazul, terenul nu permite;

**5.3.2 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.

**5.3.3 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.

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

**a) Alimentare cu apă-canal**

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

**b) Alimentare cu căldură**

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată- conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

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

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

**c) 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 S.A.

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.

**d) 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.

**e) Telefonie**

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

**f) Rețea TVC**

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

**5.3.4 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.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Se propune divizarea terenului în 16 parcele din care 10 vor avea funcțiunea de locuire individuală cu maxim doua unitati locative pe parcelă, cu suprafațe cuprinse între 473mp și 724mp, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici.

**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 8 m la cornișă și maxim 10,5 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.

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 rețrase 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.

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M. Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

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

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

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

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

**5.3.5 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.

**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 150 mp de lot.

**Art. 27. Împrejurimi**

Împrejuririle nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80 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 sau zonă pentru amplasare pubela de gunoi pe zona de 3m din fața casei spre frontul stradal.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 1,80 m. Nu se permit împrejuriri din panouri prefabricate la strada.

**6 ZONA Ds – Dotări și servicii publice cu apartamente la nivelele superioare**  
(o unitate locativă / 150 mp de teren)

**6.1 Generalități**

**Art. 1. Definirea zonei funcționale – Dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare, conform planșei de Reglementări.**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate medie, dotări și servicii la parter (cu apartamente la etaj, o unitate locativa la 150mp de teren).

**Art. 2. Funcțiunea dominantă**

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

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

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

**6.2 Utilizarea funcțională**

**Art. 4. Utilizări admise:**

- a) dotări adiacente zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), servicii hoteliere, medicale, agrement, sport, 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, conform legislației în vigoare la momentul autorizării construcțiilor;
- dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
  - În cazul în care se optează pentru imobile cu destinații medicale, hoteliere, alimentație publică, sport se vor asigura suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip, iar pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

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

- sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- activități de mică producție nepoluanta compatibilă cu locuirea, care nu este generatoare de noxe și nu au impact fonic sau olfactiv negativ (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, îmbrăcăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, cosmetică auto etc.) – vor fi posibile doar cu acordul vecinilor direct afectați și doar dacă se optează pentru construirea de servicii, fără locuire.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, prestări servicii etc;

**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.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

**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;

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE *extravilan*

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA  
MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **6.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **6.3.1 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 destinate dotărilor și serviciilor (cu locuințe la nivelurile superioare) 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

Conform aviz favorabil AACR, nr 30857 din 20.01.2022

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

Nu este cazul.

##### Art. 14. Amplasarea față de aliniament

**Alinierea clădirilor este obligatorie.** Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 3m.

##### Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

**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 va fi de 6 m față de limitele laterale, iar în cazul construcțiilor de tip izolat va fi H/2 pe latura cealaltă.
- Nu se admit calcane;
- 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;

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

- se va respecta distanța de minim 10 m (pentru parcela nr. 16) și minim 10 m, respectiv minim 6 m (pentru parcela nr. 15) față de limita posterioară;

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA

MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

- nu e cazul, terenul nu permite;

**6.3.2 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.

**6.3.3 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.

**a) Alimentare cu apă-canal**

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

**b) Alimentare cu căldură**

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată- conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

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

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- recuperatoare de căldura;

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

**c) 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.

**d) 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.

**e) Telefonie**

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

**f) Rețea TVC**

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

**6.3.4 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 propun 16 loturi, din care 2 vor destina dotărilor și serviciilor, cu apartamente la etajele superioare, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se funcțiunea și indicatorii urbanistici.

**• Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la parter până la maxim P+2E cu maxim 10 m la cornișă și maxim 12,5 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**

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, 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 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 maxim 10 m iar la coamă 12,5 m pentru regimul de înălțime 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 are caracter mixt (dotări și servicii la parter cu maxim o unitate locativa / 150 mp teren, la etajele superioare) 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 colective cu maxim 1 apartament la 150 mp teren la nivelurile superioare.

**6.3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 25. Parcaje**

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza în incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare la momentul eliberării autorizației de construire.

**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.20%).

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA  
MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

**Art. 27. Împrejmuiuri**

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii sau retrase la limita de construibilitate (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul), fără să perturbe circulația pietonală.

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.

## **7 Ve – Spații verzi**

### **7.1 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 înierbate;
- Rețele tehnico – edilitare.

### **7.2 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;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale;
- construcții pentru echiparea edilitară, bazine retenție, post trafo **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr.24/2007.**

**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;
- pe zona de protecție a LEA 110Kv se vor respecta condițiile din aviz enel

**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.

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- în situația în care linia electrică aeriană se va reglementa , îngropa, reducându-se zona de protecția, de interdicție de construire, pe zona verde se pot amenaja locuri de joacă, terenuri de sport, spații de agrement, parcuri;

**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.

**7.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**7.3.1 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**

Conform aviz favorabil AACR, nr 30857 din 20.01.2022

**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 stanjeasca circulatia auto, acolo unde aceasta este prezentă.

**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.

**7.3.2 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).

**7.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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 realiza de către beneficiarul planului urbanistic zonal, conform planului de acțiune. 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 rețelilor edilitare publice se vor realiza de către beneficiarul planului urbanistic zonal, 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 rețelilor 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.

**a) Alimentare cu apă-canal**

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

**b) 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.

**c) Rețea gaze naturale**

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

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.

**d) 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 rețelilor 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.

**7.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

- **Art. 21. Parcelarea**

Se propun 4 loturi pentru spații verzi. Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

- **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Regim de înălțime maxim parter, Hmax- 6m

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

PR. NR.10/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan

Ghiroda, județul Timiș, C.F.407254,407253,405440,407228- S.teren=16.000mp

beneficiar- GADEAN TIBERIU AURELIAN, GADEAN RAVEICA, NACHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

REGULAMENT DE URBANISM



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Nu e cazul.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

**7.3.5 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

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice însumează un procent de 31,18% din totalul suprafeței cuprinse în prezentul PUZ, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Ținând cont de suprafața mare de zona verde aferentă acestei dezvoltări, parcelele 1,2,13 se propun a fi trecute în domeniul public al comunei Ghiroda, iar parcela 14 va rămâne în domeniul privat.

- Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile 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 caz.

## **8 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUZ - GHIRODA cu caracter director Extravilan Ghiroda – Pădurea Verde – Inel Centură, PUG Giarmata Vii.

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.

Șef de proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia



...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...

...the ... of the ...