

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z- DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

extravilan comuna Ghiroda, localitatea Ghiroda
C.F. 407466, nr. CAD. 407466
S teren – 25000 m²

Beneficiar: **BUGA VIOREL si sotia BUGA LAURA**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferez P.U.Z.



ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: canalul Hc 327-4, drumul de exploatare de 352 la nord, parcela proprietate privată cu nr. cad. 403169 la vest, drumul de exploatare DE 385/19 la sud și parcela proprietate privată cu nr. cad. A385/5 la est.

Limita zonei studiate este figurată în planșa U02 REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 25000 m².

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U02 Plan 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 unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% pentru locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente / parcelă), de 40% pentru dotări, servicii publice la parter cu locuințe individual la etajele superioare (cu max. 2 apartamente) și 30% pentru spații verzi/agrement/sport.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul comunei Ghiroda, sat Ghiroda.

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 – funcțiunile complementare 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 în completarea art. 17-24 din R.G.U. 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 în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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 în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc 3 tipuri de subzone:

- subzona rezidențială propusă **L_i** cu locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă, cu acces public (de proximitate): clădiri P, P+1E, P+1E+M. Regimul maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

- subzona de servicii și locuire **D_s** cu acces public (de proximitate) - zonă cu dotări servicii, unități comerciale la parter și locuințe individuale (maxim 2 apartamente / parcelă) la etajele superioare, cu o structură urbană coerentă: clădiri P, P+1E, P+1E+M. Regimul maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

- subzonă de spații verzi/agrement/spoort **SVP** – zonă verde: parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct, cu acces public nelimitat, zona de agrement sau zona cu caracter sportiv, cu o structură urbană coerentă: clădiri P. Regimul maxim admis este de 1 nivel suprateran.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din: subzona **L_i** cu locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă, subzona **D_s** cu dotări servicii la parter și locuințe individuale (maxim 2 apartamente / parcelă) la etajele superioare, subzona **VPS** de spații verzi/agrement/sport.

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P, P+1E, P+1E+M) pentru subzona **L_i** cu locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă și pentru subzona **D_s** cu dotări servicii la parter și locuințe individuale (maxim 2 apartamente / parcelă) la etajele superioare și de maxim 1 nivel suprateran (P) pentru subzona **VPS**.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere, spații verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă, zone de agrement.
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

• SUBZONA L_i – locuințe individuale cu max. 2 apartamente / parcelă

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea subzonei funcționale - Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă, conform planșei de U02 Reglementări.

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

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M. Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supraterane

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



pentru zona de locuințe individuale. Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizată privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- Accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje etc.
- Amenajări și construcții aferente locuințelor – anexe, carport etc.
- Spații verzi amenajate.
- Împrejmuiri, platforme colectoare pentru deșeuri menajere.
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale L₁ (max. 2 apartamente / parcelă): clădiri P, P+1E, P+1E+M Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supraterane.

- locuințe individuale, cu densitate mică cu caracter urban și o structură urbană coerentă.
- locuințe individuale cu maxim două unități locative / parcelă – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor.
- dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate.
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 5 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor)

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Se admite prevederea unor spații în cadrul unității locative - spații destinate altor funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă au o suprafață utilă maximă de 80 m², implică maxim 5 persoane și își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate doar cu acordul vecinilor direct afectați.

Se admite prevederea unor spații pentru alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 30 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

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

- locuire colectivă de orice fel.
- apartamentări / dezlipiri ulterioare, unități locative cu case de scară comune sau suprapuse.
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA
- depozite de deșeuri.



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, iar amplasarea construcțiilor de locuințe se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate.

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice, respectiv 5.00 m. Clădirile de locuințe individuale aflate pe parcelă de colț, se vor amplasa la minim 5.00 m față de străzile aferente. Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, garaje, circulații pietonale și auto, carporturi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică, în zona accesului marcat.

Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal doar în zona accesului auto, este permisă, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.00 m.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** (dacă va fi cazul) nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane, dar va respecta prevederile din Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces (dacă este cazul) în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul **balcoanelor** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil, iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat. Pentru construcțiile P sau P+M, se admite o retragere laterală de 2.00 m, conform Codului Civil. Pentru construcțiile ce vor depăși regimul de înălțime P+M, distanța față de limitele laterale va respecta $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.00 m conform planșei U02 – Plan reglementări urbanistice. Se admit calcane pentru clădirile de locuit cu maxim 2 unități locative / parcelă, dacă se cuplează cu parcela adiacentă și **doar cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.**

- Construcțiile de tip carport, garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.

- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994 din 2018.

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

- clădirile de locuit se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară, conform planșei U02- Plan reglementări urbanistice.

- anexele gospodărești, garajele sau construcțiile de tip carport se vor amplasa la cel puțin 60 cm față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m și cu acordul vecinilor, conform cod civil.

c) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se admite construcția a două clădiri pe aceeași parcelă - este admisă o singură clădire principală de locuințe individuale, cu maxim 2 unități locative și o a doua de tip anexă gospodărească, garaj, carport, etc.

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.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 3.00 m. Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 17. Accese pietonale

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

Pentru accesul la parcelele de pe terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

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 sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiu public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune.

Lucrările de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

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

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
 Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
 Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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 a comunei Ghiroda, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Ghiroda, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A.

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 rețeaua existentă la vest de parcela studiată, din sursă SC E Distribuție BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

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

Toate lucrările se vor realiza de către SC E Distribuție BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, RCS-RDS 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 divizarea terenului în 27 loturi din care 23 vor avea funcțiunea de locuire individuală cu max. 2 apartamente / parcelă, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor / dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a indicilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime maxim admis. În situația unor dezmembrări ulterioare, parcelele rezultate vor avea frontul stradal de minim 12.00 m și o suprafață de minim 500 m². În situația unor comasări, se pot unifica maxim 2 parcele, cu respectarea art. 30 din RGU 525/1996..

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.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
 Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
 Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- regimul de înălțime maxim admis al construcțiilor este P+1E+M pentru zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente / parcelă.
- înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor propuse, măsurată de la cota trotuarului, va fi de 9.00 m, fără a depăși regimul maxim admis de 12.00 m la coamă / atic (demisolul este considerat nivel supraterran).
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii
- se poate realiza subsol, dacă studiul geotehnic o permite.

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 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 3.00 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 25° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3.00 până la 3.50 m pentru case P, 5.00 până la 6.50 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 9.00 m pentru case P+1E+M. Cota la coama nu va depăși 12.00 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 individuale cu maxim 2 apartamente / parcelă)

P.O.T. maxim = 35%.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
 Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
 Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0.9 pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente / parcelă.

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.

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

Fiecare parcelă va conține obligatoriu două locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății de la stradă.

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.

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

Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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 2.00 m, cu soclu plin de 0.30 – 0.60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2.00 m.

- **SUBZONA D_s – dotări, servicii publice și locuire individuala (dotări, servicii publice la parter cu maxim 2 apartamente / parcelă la etajele superioare)**

Cap. 1 Generalități

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

Zonă cu dotări servicii publice, unități comerciale la parter și locuințe individuale la etajele superioare (maxim 2 apartamente / parcelă), cu o structură urbană și semi - urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea mixtă (rezidențială cu servicii la parter), subzona fiind compusă din dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban la parter și locuire individuala la etajele superioare (maxim 2 apartamente / parcelă) cu regim de înălțime maxim admis P+1E+M. Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizată privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere.
- Accese pietonale și carosabile, parcaje etc.
- Amenajări și construcții aferente locuințelor – anexe, carport etc.
- Spații verzi amenajate, spații pentru recreere, locuri de joacă.
- Împrejuriri, platforme colectoare pentru deșeuri menajere.
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.
- Parcaje private pentru apartamentele aferente acestei subzone.



Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise: subzona de locuire

- **Subzona de dotări, servicii publice și locuire individuală (dotări, servicii publice la parter cu maxim 2 apartamente / parcelă la etajele superioare), clădiri P, P+1E, P+1E+M. Regimul maxim admis este de 3 niveluri supraterane.**

- locuire individuală - maxim 2 apartamente pe parcelă la etajele superioare.
- funcțiuni complementare adiacente zonei de locuit: comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează celelalte locuințe: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea în apartamentele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Se admite prevederea doar cu acordul vecinilor direct afectați a unor spații în cadrul unității locative - spații destinate altor funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă au o suprafață utilă maximă de 160 m², implică maxim 10 persoane și își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate.

Se admite prevederea unor spații pentru alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

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

- locuințe colective cu mai mult de 2 apartamente.
- locuințe individuale sau cu maxim 2 unități locative.
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.
- depozitare en gros.
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri.
- clădiri provizorii de orice natură.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- orice tip de activități generatoare de poluare fonică, chimică, vizuală care să afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- ferme agro – zootehnice, abatoare
- stații de întreținere auto.
- depozite de deșeuri.

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.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire colectivă mică cu maxim 2 apartamente la etajele superioare și dotări servicii publice la parter 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

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice și anume 5.00 m. Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații pietonale și auto, carporturi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, rampe de acces în subsol. Rampa de acces în subsolul imobilelor se va amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

În cazul adăugării de anexe sau al extinderii construcțiilor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Va exista o singură construcție principală pe parcelă. În situația parcelelor de colț, retragerea de 5.00 m se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** (dacă va fi cazul) nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane, dar va respecta prevederile din Legea 50 și Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces (dacă este cazul) în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul **balcoanelor** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil, iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat. Pentru construcțiile P sau P+M, se admite o retragere laterală de 2.00 m, conform Codului Civil. Pentru construcțiile ce vor depăși regimul de înălțime P+M, distanța față de limitele laterale va respecta $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.00 m conform planșei U02 – Plan reglementări urbanistice.

- Clădirile se pot alipi la calcan, cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.

- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurată cu stâlpi.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994 din 2018.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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

- Clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 10.00 m față de limita posterioară, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6.00 m de limita de fund a parcelelor.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se admit 2 clădiri principale pe aceeași parcelă.

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.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 17. Accese pietonale

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

Pentru accesul la parcelele de pe terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi. Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

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 sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune.

Lucrările de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

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 a comunei Ghiroda, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei Ghiroda. Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A.

Alimentare cu căldură

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
 Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
 Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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.

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 S.A. 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 SC E DISTRIBUȚIE BANAT S.A. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

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 250 W (PHILIPS).

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

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, RCS-RDS 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.

Se propune divizarea terenului în 27 loturi din care 3 parcele pentru dotări servicii la parter cu locuire individuala cu maxim 2 apartamente / parcelă la etajele superioare cu suprafață de 520 m², 536 m² respectiv 521 m².

Respectarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor / dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a indicilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime maxim admis. În situația unor dezmembrări ulterioare, parcelele rezultate vor avea un front stradal de min. 12.00 m, o suprafață de minim 500 m² (cu cel puțin 100 m²/ apartament). În situația unor comasări, se pot unifica maxim 2 parcele, cu respectarea art. 30 din RGU 525/1996.

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 pentru aprobarea Normelor de igienă, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime maxim admis este de P+1E+M pentru zona de dotări servicii la parter cu locuire colectivă cu maxim 2 apartamente la etajele superioare (demisolul se consideră nivel suprateran).
- înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor propuse, măsurată de la cota trotuarului, va fi de 9.00 m, fără a depăși regimul maxim admis. Cota la coama nu va depăși 12.00 m.
- se poate realiza subsol, dacă studiul geotehnic o permite.

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.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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 3.00 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.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă (funcție de contextul urban local, cu pante între 25° - 45°) fie învelitori plate (tip terasă sau cu pante mai mici de 10%). Cota la cornișă nu va depăși 12.00 m pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente, cu dotări servicii la parter cu regim de înălțime maxim admis P+1E+M.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Orice mansardare ulterioară se va realiza în volumul existent al acoperișului.

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona pentru dotări servicii la parter cu locuire cu maxim 2 apartamente la etajele superioare are un 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.

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. **Se va asigura în interiorul parcelor private DOAR numărul necesar de parcaje conform funcțiunii de servicii / dotări (dacă este cazul), suplimentar față de cele două locuri de parcare/unitate locativă aferente apartamentelor de la nivelurile superioare – care sunt asigurate pe lotul de parcare P2.** Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru distanța minimă a locurilor de parcare față de ferestrele camerelor de locuit.

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.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Pe aliniamentul fiecărei parcele va putea fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/ cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 1,80m, destinat amplasării/ integrării firidelor de branșament, numerelor

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



poștale, rastelurilor pentru biciclete, cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnico – edilitare.

Nu se recomandă împrejuriri stradale și pe limita de proprietate de la stradă dintre construcțiile cuplate.

Dacă se doresc totuși astfel de delimitări, spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,40 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădiri și până în spatele lotului, nu se recomandă împrejuriri laterale sau posterioare. Dacă se doresc totuși astfel de delimitări, se pot realiza DOAR împrejuriri transparente, cu o înălțime maximă de 1,40 m, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă, cu un soclu plin de 0,30-0,60 cm și dublate de gard viu.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

• **SUBZONA VPS – Spatiu verde/sport/agrement**

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Spatiu verde, zona de agrement sau sport

Zonă cu caracter verde și peisager pronunțat, cu scop recreational, cu funcțiuni tip parcuri, scuar, grădini, spații verzi cu acces public nelimitat

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Zone cu caracter de grădini comunitare, zone dedicate activităților sportive și/sau agrement desfășurate în cadru natural, care pot fi terenuri private de utilitate publică, cu regim de înălțime maxim admis P.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Spații verzi neîngradite cu acces public nelimitat
 - Plantații înalte, medii, joase
 - Sistem de alei platforme, pentru circulații pietonale și velo
 - Mobilier urban, amenajări pentru joacă, locuri de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
 - Terenuri de sport exterioare (în aer liber) – teren de baschet, teren de fotbal, teren de tenis, teren de badminton, teren de volei, etc.
 - Edicule, componente ale amenajării peisagere
 - Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
 - Tribune pentru spectatori
 - Construcții pentru activități sportive, vestiare, grupuri sanitare, Sali de antrenament, spații
- 5tehnice aferente acestora**
- Unități de alimentație publică – cafeteria, bar, cafenea
 - Canistile
 - Foișoare
 - Locuri de joacă pentru copii, mobilier urban de tip elemente de fitness în aer liber
 - Grădini comunitare cu regulament propriu de funcționare

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise: subzona de spații verzi, agrement și sport

- **Subzona de spații verzi, zone de agrement și sport, clădiri P. Regimul maxim admis este de 1 nivel suprateran.** Minim 30% din suprafața parcelelor va avea destinația de spațiu verde.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Sunt admise construcții provizorii pentru evenimente (scene, etc.)

Art. 6. Interdicții definitive de construire

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Orice utilizare, altele decat cele admise la punctele anterioare

In cazul zonelor SVP de tip parc, accesul cu orice tip de vehicule motorizate, exceptand vehicule care efectueaza lucrari de intretinere.

In cazul zonelor Vps pentru agrement si sport sunt interzise suprafetele betonate/asfaltate de mari dimensiuni fara functiuni sportive

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulele 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, iar amplasarea construcțiilor se va realiza conform aceluiași norme, anterior menționate.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor 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

Este obligatorie integrarea in peisaj su respectarea zonelor de activitate existente in arealul de acces situat la frontul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** (dacă va fi cazul) nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane, dar va respecta prevederile din Legea 50 și Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces (dacă este cazul) în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul **balcoanelor** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil, iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

Construcțiile pentru agrement si sport vor putea ocupa parcela respectând aceasi zona de implantare propusa pentru celelalte construcții.

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat . Pentru construcțiile P, se admite o retragere laterală de 2.00 m, conform Codului Civil.

- Clădirile se pot alipi la calcan, cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.

- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului (care pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise) precum și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994 din 2018.

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

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 30.00 m față de limita posterioară, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.
- c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- Nu se admit 2 clădiri principale pe aceeași parcelă.

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.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 17. Accese pietonale

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

Pentru accesul la parcelele de pe terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi. Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

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 va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune.

Lucrările de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

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 a comunei Ghiroda, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei Ghiroda. Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
 Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
 Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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 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. 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 SC E DISTRIBUȚIE BANAT S.A. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

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 250 W (PHILIPS).

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

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, RCS-RDS 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.

Se propune divizarea terenului în 27 loturi din care 1 parcela pentru zona verde/agrement/sport cu suprafața de 3816 m².

Respectarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor / dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a indicilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime maxim admis. În situația unor dezmembrări ulterioare, parcelele rezultate vor avea un front stradal de min. 12.00 m, o suprafață de minim 500 m² (cu cel puțin 100 m²/apartament).

În situația unor comasări, se pot unifica maxim 2 parcele, cu respectarea art. 30 din RGU 525/1996.

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 pentru aprobarea Normelor de igienă, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul de înălțime maxim admis este de P
- înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor propuse, măsurată de la cota trotuarului, va fi de 8.00 m, fără a depăși regimul maxim admis.
- se poate realiza subsol, dacă studiul geotehnic o permite.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

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

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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 3.00 m sau în podurile nemansardabile.

Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona pentru agrement/sport/zone verzi are un P.O.T. Maxim = 30%. Se poate depăși valoarea anterior menționată, la P.O.T. Maxim = 50% numai pe perioada noiembrie-aprilie, prin construcții provizorii (de tip balon), pentru funcționarea terenurilor de sport.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 0.50.

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. **Se va asigura în interiorul parcelelor private DOAR numărul necesar de parcaje conform funcțiunii.** Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru distanța minimă a locurilor de parcare față de ferestrele camerelor de locuit.

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.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Minim 30% din suprafața parcelelor va avea destinația de spațiu verde.

Art. 27. Împrejurimi

Pe aliniamentul fiecărei parcele va putea fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/ cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 1,80m, destinat amplasării/ integrării firidelor de branșament, numerelor poștale, rastelurilor pentru biciclete, cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnice – edilitare.

Nu se recomandă împrejurimi stradale și pe limita de proprietate de la stradă.

Dacă se doresc totuși astfel de delimitări, spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,40 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădiri și până în spatele lotului, nu se recomandă împrejurimi laterale sau posterioare. Dacă se doresc totuși astfel de delimitări, se pot realiza DOAR împrejurimi transparente, cu o înălțime maximă de 1,40 m, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă, cu un soclu plin de 0,30-0,60 cm și dublate de gard viu.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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.

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Brasov nr. 8, ap. 5, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA

#



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.

Întocmit,
arh. Emanuel TAMAS

Șef proiect,
arh. Cătălina BOCAN

