



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F. 33026694, Dumbavita, 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

**P.U.Z. DEZVOLTARE DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Ghiroda, sat Giarmata-
Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779, NR. Top: 411184, 402779 (nr.
top. vechi A164/9), S.teren= 7.355m²

Beneficiari:

KELETI RIHARD, KELETI ELENA, SERBAN VASILE, SERBAN EUGENIA, AR-
DELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

Proiectant general:

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

Data elaborării:

MAI 2023

Faza de proiectare:

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,
NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²
Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-
DUMITRU
REGULAMENT LOCAL 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

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate

- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară

- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărirea apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghirada, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

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

4.1 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.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa "01 Situația existentă".

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) TERENURI ARABILE

0,7355 ha

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghirada, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAIL-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

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

5.1. 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 prioritare, 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.
- 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.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, 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.

Terenurile ce compun prezentul amplasament pentru care a fost inițiat Planul Urbanistic Zonal, nu sunt expuse la riscuri naturale, respectiv riscuri seismice, alunecări de teren sau inundații.

Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,60m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -2,30; se apreciază ca nivelul maxim poate ajunge până la cota de -0,50 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică $K_s=0,16$, accelerația gravitațională $a_g = 0,20$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- Iluminatul natural al încăperilor
- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).
- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcțiilor se va realiza în condițiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile se vor autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

PR. NR. 16/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

7.2. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale.

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale și de asemenea condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

la nordul localitatii Giarmata-Vii, în intravilan, a unei zone rezidentiale cu functiuni complementare, pe o suprafață de **7.355 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 411184, 402779** și se află în proprietatea lui **KELETI RIHARD, KELETI ELENA, SERBAN VASILE, SERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU**. Se va ține cont de continuitatea străzilor din P.U.Z-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de aproximativ 3,00 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE; 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 rezidentiale cu functiuni complementare, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%, respectiv 40%. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul localitatii Giarmata-Vii, com. Ghiroda.

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- subzonă de locuințe cu maxim 2 (două) apartamente / lot (parcelele nr. 1-8) – 4.120 m²;
- subzonă de dotari și servicii propusa, complementare zonei verzi (parc. nr.9) – 500 m²;
- subzonă de spații verzi (parc. nr. 10) - 486 m²;
- subzona căi de comunicație rutieră și amenajările aferente ce se vor ceda domeniului public (parc. nr.11) – 1.789 m²;

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul localității Ghiroda, comuna Ghiroda, jud.Timiș.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- subzona de locuințe cu maxim două (2) apartamente/lot, de tip izolat, cuplat : clădiri cu regim maxim de înălțime P+1E+M;
- subzona de dotari și servicii propusa, complementara zonei verzi, cu un regim maxim de înălțime de P+1E+M;
- subzonă de spații verzi;
- Subzonă căi de comunicație rutieră - drumuri și accese.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat, cuplat cu caracter urban și semi-rural, cu maxim 2 unitati locative/apartamente pe parc. nr. 1, cu regim de înălțime maxim P+1E+M pentru toate subzonele propuse.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- Nu este cazul.

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

- În scopul desfasurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fașile de teren, în limita de 20 de m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.
- Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.
- Prin PUZ-ul aflat în lucru, au fost respectate distanțele de siguranță și protecție față de calea ferată de 20 m, respectiv 100 m din axul căii ferate (conform planșei 02.REGLEMENTARI URBANISITCE - ZONIFICARE), construcțiile ulterioare fiind în afara zonei de siguranță CFR.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Conform avizului AACR cu nr. 5741/ din 28.03.2023, amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 1696,25 m Sud față de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 1258,49 m Vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 101,60 m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice 45°48'16,62"latitudine N; 21°17'38,68" longitudine E. Avizul de principiu precizează obligativitatea respectării înălțimii maxime a obiectivelor de 14,00

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

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

- se va respecta distanța de minim 8 m, respectiv 10m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei 02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 m, conform planșei 02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE fiind permisă amplasarea până la 60 cm față de vecin sau pe limita cu acordul vecinului, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă, pentru construcții anexe;
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelor.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

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

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică.
- Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelor 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 suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele tehnico-edilitare 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

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii, rețea existentă pe strada Teilor, aflată la nordul zonei studiate la cca 70 m distanță (administrată de s.c. AQUATIM s.a.). Prin urmare, se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca aceasta rețea să se extindă de-a lungul strazii Macesului pe o distanță de cca. 70 m și să se branșeze la rețeaua de apă a localității Giarmata Vii, existentă pe strada Teilor (PE-HD, Dn. 110 mm). Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~233 m), se va amplasa în zona verde de-a lungul strazii Macesului,

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghironda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAEL-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

- 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.

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

Art. 21. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi noi sau alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servituți de trecere, conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE și 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.
- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.
- Se propune divizarea terenului în 11 loturi, dintre care 8 vor avea funcțiunea de locuințe cu maxim două apartamente/lot, conform planșei 02.Reglementări urbanistice - Zonificare.
- Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se funcțiunea și indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

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 înșuririi 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 înșuririi 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 11 m la coamă;
 - în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

- Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare per unitate locativa, în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

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

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (minim 20%).

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

Art. 27. Împrejmuiri

- Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin, dar întrerupt 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 pubelei de gunoi pe zona de 5m, respectiv 3m din fața casei spre frontul stradal. Este posibilă realizarea împrejmuirii la limita casei, neexistând împrejmuire la limita dinspre strada.

- De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, fără fundații continue (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m. Acestea se pot realiza din stalpi metalici cu plasa de sarma, dublata obligatoriu de gard viu- iedera, cu înălțimea de 2m. Se pot realiza pe alocuri zone pline de gard opac, dar să predomină gardul viu. Nu se permit împrejmuiri din panouri prefabricate.

IV.2. Subzonă de dotari și servicii propusa, complementara zonei verzi

1.Generalități

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de dotari și servicii propusa, complementara zonei verzi, conform planșei 02.Reglementări urbanistice - Zonificare.

- Subzonă de funcțiuni complementare, spații verzi, instalații și rețele edilitare.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru dotari și servicii cu regim de înălțime maxim P+1E+M.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- comerciale, alimentare publica;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- cercetare;
- servicii medicale, de învățământ
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi;
- zona de spații verzi în incintă.

2.Utilizarea funcțională

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghirada, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**
- In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, se instituie zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.
- Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 de m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.
- Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii.
- Prin PUZ-ul aflat in lucru, au fost respectate distantele de siguranta si protectie fata de calea ferata de 20 m, respectiv 100 m din axul caii ferate (conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE), constructiile ulterioare fiind in afara zonei de siguranta CFR.
- **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**
- Conform avizului AACR cu nr. 5741/ din 28.03.2023, amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila, la 1696,25 m Sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului International Timisoara Traian Vuia si la 1258,49 m Vest de pragul 11 al pistei, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 101,60 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice 45°48'16,62"latitudine N; 21°17'38,68" longitudine E. Avizul de principiu precizeaza obligativitatea respectarii inaltimii maxime a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 115,60 m (101,60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 14,00 m inaltimea maxima a constructiei). Totodata, organizarea de santier / macaralele nu fac obiectivul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.
- **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-ZONIFICARE: 3 m fata de drumul cu prospect stradal de 9 m , respectiv 5 m fata de drumul cu prospect stradal de 12 m definit pe latura de nord a parcelei.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

a) 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 localității Giarmata Vii, rețea existentă pe strada Teilor, aflată la nordul zonei studiate la cca 70 m distanță (administrată de s.c. AQUATIM s.a.). Prin urmare, se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca această rețea să se extindă de-a lungul strazii Macesului pe o distanță de cca. 70 m și să se branseze la rețeaua de apă a localității Giarmata Vii, existentă pe strada Teilor (PE-HD, Dn. 110 mm). Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~233 m), se va amplasa în zona verde de-a lungul strazii Macesului, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adăncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.
- Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității Giarmata Vii, existentă pe strada Teilor (PVC, D=300 mm) și aflată în administrarea AQUATIM S.A. Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul strazii Macesului (Lext~70 m) și se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Teilor. Rețeaua de canalizare propusă în PUZ (L~232 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strada Macesului și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.
- Apele de ploaie de pe drumurile din PUZ sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~200 m), trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție (propusă spre amplasare în zona verde de pe parcela nr. 10). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea și întreținerea spațiilor verzi. Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate cu ajutorul burlanelor/jgheburilor și se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanță 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 performanță 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;

PR. NR. 16/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

întravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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 se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor.
- Art. 22. Înălțimea construcțiilor
- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea 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 10 m la cornișă și maxim 12 m la coamă;
- 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 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.

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 specifice gabaritelor construcțiilor specifice funcțiunilor propuse. Cota la cornișă va fi la maxim 10 m iar la coamă 12 m pentru regimul de înălțime P+1E+M.
- 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 este definită de servicii, mica producție nepoluantă și depozitare **P.O.T. maxim = 40%**.
- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,20**.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- Nu este cazul.

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

- În scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, se instituie zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.
- Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 de m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.
- Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii.
- Prin PUZ-ul aflat în lucru, au fost respectate distantele de siguranța și protecție fata de calea ferata de 20 m, respectiv 100 m din axul caii ferate (conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISITCE-ZONIFICARE), constructiile ulterioare fiind în afara zonei de siguranța CFR.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

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

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 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.

a) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se propune 1 lot pentru spații verzi.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă permisă este de 5 m la cornișă corelată cu un regim maxim de înălțime P, fiind vorba de echipamente edilitare, spații tehnice, post trafo.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

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

Art. 25. Parcaje

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

Art. 26. Spații verzi

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL 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

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG com. Ghiroda în curs de elaborare.

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



PR. NR. 16/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779,

NR. Top: 411184, 402779 (nr. top. vechi A164/9), S.teren=7.355 m²

Beneficiar: KELETI RIHARD, KELETI ELENA, ȘERBAN VASILE, ȘERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAIL-DUMITRU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM