

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**C.I.F.**42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495 provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, NR. CAD: 411495, S.teren=6.153m²

Beneficiari: **S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGA MONICA-LUIZA**Proiectant general: **DE URBAN FACTORY S.R.L.****Arh. Dumitrele Elena-Emilia**Data elaborării: **APRILIE 2023**Faza de proiectare: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Ghiroda.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, județul Timiș și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al Comunei Ghiroda, se aproba prin hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Ghiroda prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, județul Timiș

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea V: Zone de risc natural
- 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 comunală
- 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

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghirada, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autori zare privind prevenirea și stingerea incendiilor

c) Documentatii de urbanism aprobate in zona sau in curs de aprobare

- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda în curs de elaborare;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timis nr. 6/ 2003 la Vest;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timis nr. 50/ 2006 la Nord;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timis nr. 86/ 2004 și Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timis nr. 143/ 2010 la Est;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timis nr. 50/ 2006 și Planul Urbanistic Zonal avizat cu C.J. Timis nr. 23/ 2016 la Sud;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, județul Timiș,” împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, notat în C.F. după cum urmează :

- C.F. 411495 provenit din unificarea C.F. 411219, 406655 și 400716, comuna Ghiroda, numar topografic 411495, în suprafață de 6.153 m², arabil în extravilan, proprietar – S.C. SMF COMPANY S.R.L. - cota actuală 6910/61530, 6990/61530, VOLCESCU ADRIAN-IOAN și soția MANGEA MONICA-LUIZA (bun comun) - cota actuală 11410/61530, 9330/61530, VOLCESCU ADRIAN-IOAN - cota actuală 13445/61530 și MANGEA MONICA-LUIZA - cota actuală 13445/61530.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. - Pr 40/2021, întocmit de către proiectant general S.C. DE URBAN FACTORY SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcțională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa "U.02 Reglementări urbanistice-Zonificare". Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unități și subunități funcționale:

- subzonă de locuințe unifamiliale (parcelele nr. 7-9) – 1.228 m²;
- subzonă de locuințe cu maxim 2 (două) apartamente / lot (parcelele nr. 2-6) – 2.088 m²;
- subzonă de funcțiuni complementare la parter cu maxim 2 (două) apartamente / lot la etaj (parcelele nr. 11-12) – 819 m²;
- subzonă de spații verzi (parcelele nr. 1 și 10) - 486 m²;
- subzona căi de comunicație rutieră și amenajările aferente ce se vor ceda domeniului public (parcelele nr. 13) – 1.532 m²;

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 "U.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.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghirada, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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 0,6153 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).

• UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Rețele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).
- Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minime de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

• UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

4.2. Terenuri agricole din intravilan

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

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

4.3. Resursele subsolului

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

4.4. Resursele de apă

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

4.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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

4.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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.

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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, paragnease, 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 fata 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 **Ks=0,16**, accelerația gravitațională **ag = 0,20** și perioada de colț **Tc=0,7 sec.**

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

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Teritoriul studiat **nu este expus riscurilor tehnologice**.

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice**.

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



5.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, județul Timiș,” sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la amenajarea drumului colector și continuarea strazii Lamaitei în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu strazile existente, aprobate prin alte documentații de urbanism.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- 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).

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministrului 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.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

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.

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește generarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, în extravilanul comunei

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Ghiroda. Se propune divizarea terenului în 13 loturi, dintre care 3 vor avea funcțiunea de locuire unifamilială, 5 vor avea funcțiunea de locuire cu maxim doua (2) apartamente / lot, două parcelă pentru spațiu verde, două parcele pentru funcțiuni complementare la parter cu maxim 2 (două) apartamente / lot la etaj și o parcelă pentru drum, conform planșei U.02 Reglementări urbanistice – Zonificare. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasarii funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei;
- 2 parcele pentru spațiu verde cu suprafețe de 53 m², respectiv 433 m² (parcelele 1 și 10);
- 5 parcele pentru locuințe cu maxim 2 apartamente/ lot – cu suprafețe variind între 408 m² și 430 m²;
- 3 parcele pentru locuințe unifamiliale – cu suprafețe variind între 405 m² și 415 m²;
- 2 parcela dedicate pentru funcțiuni complementare la parter cu maxim 2(două) apartamente/ lot la etaj, cu suprafete de 408 m², respectiv 411m²;
- regim de înălțime redus, maxim P+1E+M pentru locuințe subzonele de locuințe (parcelele 2-9) și maxim P+2E+M pentru funcțiuni complementare la parter cu lmaxim 2 apartamente/ lot la etaj;
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la vest de localitatea Ghiroda, în extravilan, a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, pe o suprafață de **6.153 m²** teren.

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F. nr. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, județul Timiș** și se află în proprietatea următorilor: **S.C. SMF COMPANY SRL, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA**. Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și U.06 STUDIU DE CVARTAL aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie groasă. Suprafața studiată a zonei este de 1,4516 ha.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U02.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 rezidențiale, cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%, respectiv 40%.

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- subzonă de locuințe unifamiliale (parcelele nr. 7-9) – 1.228 m²;
- subzonă de locuințe cu maxim 2 (două) apartamente / lot (parcelele nr. 2-6) – 2.088 m²;
- subzonă de funcțiuni complementare la parter cu maxim 2 (două) apartamente / lot la etaj (parcelele nr. 11-12) – 819 m²;
- subzonă de spații verzi (parcelele nr.1 și 10) - 486 m²;
- subzona căi de comunicație rutieră și amenajările aferente ce se vor ceda domeniului public (parcelele nr.13) – 1.532 m²;

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul 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 unifamiliale, de tip izolat sau cuplat: clădiri cu regim maxim de înălțime P+1E+M;
- subzona de locuințe cu maxim 2 (două) apartamente / lot, de tip izolat, cuplat sau duplex: clădiri cu regim maxim de înălțime P+1E+M;
- subzona de funcțiuni complementare la parter cu maxim 2 (două) apartamente / lot la etaj propusă, cu un regim maxim de înălțime de P+2E+M;
- subzonă de spații verzi;

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- subzona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat sau duplex cu caracter urban și semi-rural, cu maxim 2 unitati locative pe parcela, cu regim de înălțime maxim P+1E+M pentru subzonele de locuințe și P+2E+M pentru parcelele cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

IV.1. Subzonă de locuințe unifamiliale.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime – unifamiliale, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

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

Art. 2. Funcțiunea dominantă

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

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe unifamiliale de tip izolat sau cuplat;
- Circulații, parcaje/garaje și spații verzi, piscine.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicați, anexe pentru depozitarea articolelor de gradina;
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul se regaseste în zona III de servitute aeronautica civila, la 5894,63 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 682,65 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,5 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°46'02,36" latitudine N; 21°16'58,18".

- Conform aviz favorabil emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Rmana, se vor respecta datele precizate in documentatia transmisa spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, inaltimile maxime ale obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 104,5 m (90,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +14,00m inaltimea maxima a constructiilor).

- Se vor asigura urmatoarele: utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus; este interzisa desfasurarea unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.

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

- Nu este cazul.

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI**

SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

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

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 2 m, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 2 m, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina, fara sa depaseasca inaltimea de 3m la cornisa sau pe limita cu acordul vecinului. Anexele si carporturile se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina sau pe limita cu acordul vecinilor direct implicati;
- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurte cu stâlpi.

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

- se va respecta distanța de minim 8 m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 m, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE fiind permisa amplasarea pana la 60 cm fata 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 parcelelor.

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.

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau 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

- Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă a comunei Ghiroda, prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă existentă pe străzile Speranța și Strada Noua iar extinderea rețelei de apă se va realiza de-a lungul Aleii Biruintei și se va bransa la rețeaua existentă pe strada Speranței.
- Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al comunei Ghiroda, prin intermediul unei extinderi la rețeaua de canalizare existentă pe străzile Speranța și Strada Noua iar extinderea rețelei de canalizare de va realiza de-a lungul Aleii Biruintei și se va racorda la rețeaua existentă pe strada Speranței.
- Apele pluviale colectate de pe suprafețele construite vor fi colectate în bazine de retenție dimensionate corespunzător și se vor utiliza la întreținerea spațiilor verzi. Apele pluviale de pe drumuri și platformele betonate vor fi colectate prin intermediul rețelei de canalizare pluvială, apoi vor fi trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, de unde prin intermediul unei guri de desecare, pe care se va amplasa o vana de închidere îngropată, preaplinul va fi descărcat controlat în canalul de desecare Hcn 186, în baza avizului ANIF emis la faza PUZ.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;
- Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

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

e) Telefonie

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

f) Rețea TVC

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

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 13 loturi, dintre care 3 vor avea funcțiunea de locuințe unifamiliale, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.
- Nu se admit dezmembrări și unificări ulterioare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 8 m la cornișă și maxim 11 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 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.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.
- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 35%.**
- Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,05** pentru locuințe individuale cu maxim doua (2) unități locative pe parcela.

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

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin două (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. Împrejurimi

- Împrejurimile nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 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 9m, 8m, respectiv 3m din fața casei spre frontul stradal. Este posibila realizarea împrejurimii la limita casei , neexistand imprejurire la limita dinspre strada.
- De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi 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 sa predomine gardul viu. Nu se permit imprejurimi din panouri prefabricate.

IV.2. Subzonă de locuințe cu maxim 2 (două) apartamente/lot.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu maxim 2 (două) apartamente/lot (locuințe izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

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

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI**

SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 (două) apartamente/ lot.
- Circulații, parcuri/garaje și spații verzi, piscine.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicați, anexe pentru depozitarea articolelor de gradină;
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

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.

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

- Amplasamentul se regasește în zona III de servitute aeronautica civila, la 5894,63 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 682,65 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,5 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°46'02,36" latitudine N; 21°16'58,18".

- Conform aviz favorabil emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Rmana, se vor respecta datele precizate in documentatia transmisa spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, inaltimile maxime ale obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 104,5 m (90,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +14,00m inaltimea maxima a constructiilor).

- Se vor asigura urmatoarele: utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus; este interzisa desfasurarea unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.

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 U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE: 5 m și 3m pentru parcela cu nr. 2, respectiv 5 m pentru parcelele cu nr. 3-6.

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

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 2 m sau H/2. Pentru construcțiile P,P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de 2 m, iar constructiile P+1E+M, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din inaltimea la cornisa;
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 2 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina, fara sa depaseasca inaltimea de 3m la cornisa sau pe limita cu acordul vecinului. Anexele si carporturile se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina sau pe limita cu acordul vecinilor direct implicați;
- Terassele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

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

- se va respecta distanța de minim 8 m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 m, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE fiind permisă amplasarea până la 60 cm fata 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 parcelelor.

f) 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 parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime.

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

- Toate rețelele 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

- Alimentarea cu apa se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apa a comunei Ghiroda, prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apa existența pe străzile Speranța și Strada Noua iar extinderea rețelei de apa se va realiza de-a lungul Aleii Biruintei și se va bransa la rețeaua existența pe strada Speranței.

- Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al comunei Ghiroda, prin intermediul unei extinderi la rețeaua de canalizare existentă pe străzile Speranța și Strada Noua iar extinderea rețelei de canalizare de va realiza de-a lungul Aleii Biruintei și se va racorda la rețeaua existența pe strada Speranței.

- Apele pluviale colectate de pe suprafetele construite vor fi colectate în bazine de retenție dimensionate corespunzător și se vor utiliza la întreținerea spațiilor verzi. Apele pluviale de pe drumuri și platformele betonate vor fi colectate prin intermediul rețelei de canalizare pluvială, apoi vor fi trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, de unde prin intermediul unei guri de desecare, pe care se va amplasa o vana de închidere îngropată, preaplinul va fi descărcat controlat în canalul de desecare Hcn 186, în baza avizului ANIF emis la faza PUZ.

b) Alimentare cu căldură

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

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;

- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;

- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;

- pompe de căldură;

- schimbatoare de căldură sol-aer;

- recuperatoare de căldură;

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

c) Rețea gaze naturale

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

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

- 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 13 loturi, dintre care 5 vor avea funcțiunea de locuire cu maxim doua (2) apartamente / lot, conform planșei U.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 însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 8 m la cornișă și maxim 11 m la coamă;

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI**

SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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.

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

c) Acoperișuri

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

- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M.

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,05** pentru locuințe individuale cu maxim două (2) unități locative pe 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.

- 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).

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.3. Subzonă de funcțiuni complementare la parter cu maxim două (2) apartamente/lot la etaj.

1.Generalități

Art. 1. Definirea zonei functionale – Zonă de funcțiuni complementare cu locuințe la etaj, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

- Zonă cu funcțiuni complementare la parter cu apartamente la etaj, spații verzi și instalații și rețele edilitare.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru funcțiuni complementare la parter cu locuințe la etaj, cu regim de înălțime maxim P+2E+M.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- comerciale cu ACD de max 200mp, alimentare publica;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- cercetare și dezvoltare tehnologica;
- financiar-bancare;
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi;
- casa poarta, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejmuiri, porți de acces;
- zona de spații verzi amenajate în incintă, cu rol decorativ și de protecție.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

La parter sunt admise:

- dotări adiacente zonei de locuit - comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să existe posibilitatea asigurării necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse la parterul construcției;

- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care să nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate;

- Parcaje, alei, spații verzi;

La etaj sunt admise:

- maxim două (2) apartamente per lot;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

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

- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare, conform plansei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- ferme agro – zootehnice, abatoare;

- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor ;

- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri ;

- depozite de deșeuri.

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.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate serviciilor, micii producții nepoluante și depozitarii 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

- Amplasamentul se regasește în zona III de servitute aeronautica civila, la 5894,63 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 682,65 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,5 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°46'02,36" latitudine N; 21°16'58,18".

- Conform aviz favorabil emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Rmana, se vor respecta datele precizate in documentatia transmisa spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, inaltimele maxime ale obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 104,5 m (90,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +14,00m inaltimea maxima a constructiilor).

- Se vor asigura urmatoarele: utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus; este interzisa desfasurarea unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.

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 de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 3 m fata de drumul cu prospect stradal de 10.5 m (DE183/7), respectiv 3m fata de drumul cu prospect stradal de 9m definit pe latura de sud a parcelelor definite.

- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;

- Limita laterală de implantare a fost stabilită astfel: minim 2m sau H/2 fata de limita de nord (latura alipita parcelei vecine), conform plansei de reglementari urbanistice;

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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;

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

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară, conform plansei U.02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu este cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

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 parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către 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 stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

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

a) Alimentare cu apă-canal

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Alimentarea cu apa se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apa a comunei Ghiroda, prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă existență pe străzile Speranța și Strada Noua iar extinderea rețelei de apă se va realiza de-a lungul Aleii Biruintei și se va bransa la rețeaua existență pe strada Speranței.
- Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al comunei Ghiroda, prin intermediul unei extinderi la rețeaua de canalizare existentă pe străzile Speranța și Strada Noua iar extinderea rețelei de canalizare se va realiza de-a lungul Aleii Biruintei și se va racorda la rețeaua existență pe strada Speranței.
- Apele pluviale colectate de pe suprafețele construite vor fi colectate în bazine de retenție dimensionate corespunzător și se vor utiliza la întreținerea spațiilor verzi. Apele pluviale de pe drumuri și platformele betonate vor fi colectate prin intermediul rețelei de canalizare pluvială, apoi vor fi trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, de unde prin intermediul unei guri de desecare, pe care se va amplasa o vana de închidere îngropată, preaplinul va fi descărcat controlat în canalul de desecare Hcn 186, în baza avizului ANIF emis la faza PUZ.

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;
 - sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
 - pompe de căldură;
 - schimbătoare de căldură sol-aer;
 - recuperatoare de căldură;
- Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.
- Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Se propun 13 de loturi, din care 2 vor fi destinate pentru dotari și servicii cu locuințe la etaj, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.
- Nu sunt permise dezmembrări ulterioare. Este permisă unificarea celor 2 parcele, atât timp cât se păstrează indicii urbanistici și funcțiunea propusă;

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la demisol și parter până la maxim P+2E+M cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 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 rețrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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 12 m iar la coamă 14 m pentru regimul de înălțime P+2E+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 definita de servicii, mica producție nepoluanta 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 **1,60**.

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 la momentul eliberării autorizației de construire. Conform avizului de oportunitate nr. 9133 din 27.01.2022, se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ apartament și minim 2 locuri de parcare/ SAD.

Art. 26. Spații verzi

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

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

Art. 27. Împrejurimi

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

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza

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

- Este interzisă împrejurirea cu panouri prefabricate către strada.

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



IV.4. Subzonă de spații verzi.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde – perdea verde de protecție, parcuri cu acces public nelimitat

- Zonă cu Spații verzi, perdea verde de protecție, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde public, cu rol de protecție fata de locuirea individuala.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;

- construcții pentru echiparea edilitara, bazine retentie, post trafo **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr.24/2007.**

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghironda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul se regaseste în zona III de servitute aeronautica civila, la 5894,63 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 682,65 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,5 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°46'02,36" latitudine N; 21°16'58,18".

- Conform aviz favorabil emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Rmana, se vor respecta datele precizate in documentatia transmisa spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, inaltimile maxime ale obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 104,5 m (90,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +14,00m inaltimea maxima a constructiilor).

- Sunt vor asigura urmatoarele: utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus; este interzisa desfasurarea unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.

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

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

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

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI**

SERVICII PUBLICE, extravilan Ghirada, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către 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 stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

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

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.

g) 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 propun 2 loturi pentru spații verzi. Acesta nu vor putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghirada, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Pentru utilizările admise – 10% **P.O.T. maxim = 10%** (mobilier 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 împrejuriri

Art. 25. Parcaje

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

Art. 26. Spații verzi

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

Art. 27. Împrejuriri

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

IV.5. Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajările aferente.

Art. 4. Utilizări admise:

- Constructii si amenajari aferente drumurilor si strazilor, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, banci, cosuri de gunoi stradale si altele;
- plantatii de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- retele termice edilitare si constructiile aferente acestora;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții:

- Pentru realizarea constructiilor noi se va urmări pastrarea functionalitatii amenajarilor de imbunatatiri funciare pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora;

Art. 6. Interdicții definitive de construire

- amplasarea constructiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulatii, pe culoarele rezervate amplasarii rețelei de cai de comunicatie (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spatiilor verzi de aliniament sau a spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulatiilor carosabile;
- Se va realiza reconstrucția ecologică după finalizarea lucrărilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale și suprafete inierbate;
- Este interzisă utilizarea spatiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deseurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafetele carosabile, cele pietonale si/sau pistele de biciclete în vederea asigurării vizibilitatii în trafic.

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din P.U.G. Ghiroda aflat în curs de elaborare, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone dedicate locuintelor cu regim mic de înălțime fiind permise funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Prin propunerea urbanistică se respectă zonificarea prevăzută în documentația P.U.G. precizată anterior.

Suportul grafic al prescripțiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism se poate vedea în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal, parte desenată structurată și redactată conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG ÎN CURS DE ELABORARE GHIRODA.

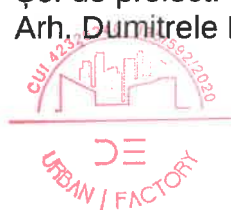
Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobarii 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. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m²

Beneficiar: S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

C

C