

PROIECT:
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
PROIECTANT DE SPECIALITATE:

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „
JURAVLE Petru
Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghiroda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ATENȚIE

ZONĂ VERDE
334,32 mp.
ÎN CADRUL
PARCELII

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului:

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „

1.2. Amplasamentul

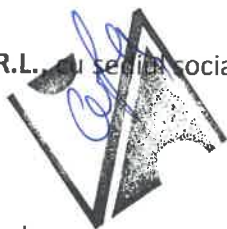
Obiectivul este situat în Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghiroda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192

1.3. Beneficiarul investiției:

JURAVLE Petru

1.4. Elaboratorul proiectului:

S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L. cu sediul social în Timișoara, Str. Intr. Doinei nr. 23 ap. 21
CUI:39889317 COD: J35/3205/2018



Conținutul Regulamentului:

- 1. Dispoziții generale
 - 1. Rolul R.L.U.
 - 2. Baza legală a elaborării
 - 3. Domeniul de aplicare
- 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- 3. Zonificarea funcțională
 - 11. Unități și subunități funcționale
- 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
 - Lc – locuirea colectivă
- 5. Unități teritoriale de referință



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) **Regulamentul local de urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2) **Regulamentul local de urbanism** stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3) **Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din cadrul terenului propus investiției.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul situat în partea de nord-vest a localității intravilanului comunei Ghiroda, la limita cu intravilanul Timișoarei, pe strada Pădurea Verde, între calea Lugojului și Aleea Ghirodei, a unor locuințe colective mici cu regim de înălțime de maxim P+2E+M/Er pe o suprafață de **1800 mp** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin C.F. 400192, nr. CAD, 400192, Top. Cc174/22/2, curți construcții în intravilan și se află în proprietatea beneficiarului JURAVLE Petru.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

1) La baza elaborării prezentului **Regulamentul local de urbanism** stau, în principal:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată și republicată;

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 350 din 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism ;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Ghid 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**;

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ **G.M – 007-2000**, aprobat prin **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000**;

Codul civil ;

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul amplasat se află în intravilanul comunei / localității Ghiroda, fiind învecinat la nord de cu teren aflat în proprietate privată ce aparține de E-distribuție S.A., la est cu teren situat în proprietate privată pe care este amplasată o stație de transformare electrică, la sud cu teren situat în proprietate privată folosit ca drum pentru acces la stația de transformare electrică și la vest cu D.E. 174/23 și strada Pădurea Verde.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. identificat prin nr. cad. 400 192.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *U03 Reglementări urbanistice (zonificare)*.

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 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

PROIECT:
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
PROIECTANT DE SPECIALITATE:

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „
JURAVLE Petru
Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghirada, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic și a zonei de protecție față de Pădurea verde, 50 m de la lizieră.

4.2 - Zone construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

- În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu;
- Respectare zonă de protecție dată de Stația de transformare E - distribuție, 20 m prin retragerea zonei de implantare a construcției.

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

5.1 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2 - 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.

5.3 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției 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.

5.4 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei. Zona de locuire colectivă se încadrează în funcțiunea dominantă a zonei, continuând zona de locuire colectivă dezvoltată la sud de terenul studiat.

5.5 - Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. maxim = 1,3.

5.6 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Terenul prevăzut lărgirii drumului aferent inelului IV și cedării domeniului public este reprezentat în planșa U05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

6.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU: pentru construcțiile de locuit se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

6.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras față de strada Pădurea Verde, la 2,90 m față de profilul de drum final pentru inelul IV.

6.3 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

PROIECT:
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT :
PROIECTANT DE SPECIALITATE :

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „
JURAVLE Petru
Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghiroda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



Terenul nu se afla în zona de protecție sau în zona de siguranță a C.F.R., prin urmare amplasarea construcțiilor pe teren nu este condiționată de aceasta.

6.4 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este limita dintre domeniul public și domeniul privat conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice (zonificare)* construcțiile sunt retrase cu 2,90 m față de aliniamentul stradal, după extinderea stăzii Pădurea Verde și cedarea terenului pentru întregirea profilului final.

6.5 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - *Reglementari urbanistice (zonificare)*. Astfel încât se prevede o retragere de 0 m față de limita sudică, minim 4,00 m față de limita nordică și minim 20,00 m față de limita estică (adiacent stației de transformare).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 - Accese carosabile

Accesele auto de intrare și ieșire precum și accesul mijloacelor de intervenție pe teren se vor realiza din strada publică existentă, strada Pădurea Verde.

Este interzis accesul din strada de servitute de la sud ce aparține de Stația de Transformare.

7.2 - Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum și accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile destinate circulației auto din incinta terenului studiat.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Branșarea la rețeaua de apă a locuințelor propuse prin P.U.Z. se va face de la rețeaua existentă (A Ø 125 mm) de pe strada Pădurea Verde prin branșament de apă De 63 mm și cămin de apometru.

Locuințele din P.U.Z. se vor racorda la rețeaua de canalizare menajeră de pe strada Pădurea Verde (C Ø 400 mm) prin racord de canalizare menajera Dn 160 mm și cămin de record.

Sursa de alimentare pe 20 kV va fi stația de transformare 110/20 kV Padurea Verde situată în imediata vecinătate a PUZ-ului. În zona obiectivului există LEA 20 nr.10 (pe această porțiune este în subteran), alimentată din stația de transformare 110/20 kV Padurea Verde care poate prelua necesarul de putere absorbită în vederea alimentării viitorilor consumatori și a iluminatului public.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul nr 301654697 din 18.02.2020 emis de E-distribuție Banat S.A

Apele pluviale de pe zona studiată vor fi colectate separat pentru zonele construite și pentru drumuri / platforme betonate, cele de pe drumuri / platforme betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și ulterior descărcate prin intermediul rețelei de canalizare în bazinul de retenție de ape pluviale, V = 30 m³

Apele pluviale colectate în bazinul de retenție (ape colectate de pe construcții și apele colectate de pe drumuri / platforme betonate pre-epurate) vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Apele pluviale de pe spațiile verzi se vor infiltra în teren

8.2 - Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canalizare electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente pe strada Pădurea

PROIECT:
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT :
PROIECTANT DE SPECIALITATE :

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „
JURAVLE Petru
Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghiroda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



Verde.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supratetana a rețelelor de echipare a clădirilor. În cazul extinderilor de rețele acestea se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR

9.1 – Parcelarea

Se propun 2 parcele, una cu funcțiunea de locuire colectivă și cealaltă destinată lărgirii profilului străzii Pădurea Verde conform P.U.G. Timișoara în curs de avizare.
Nu se permit dezmembrări ulterioare.

9.2 - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este **15 m (105,50 m cotă maximă absolută față de nivelul Mării Negre)**, înălțimea maximă la cornișă este **12,50 m** și un regim de înălțime maxim **P+2E+M/Er**;

9.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire colectivă și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

10.1 - Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform planșă anexă la avizul Comisiei de Circulație (DT 2019-005735/28.11.2019) emis de Primăria Municipiului Timișoara și anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Pentru construcții de locuințe colective vor fi prevăzute 1,5 locuri de parcare/apartament conform H.C.L. Ghiroda.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.2 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform Aviz de Oportunitate nr. 25366 din 21.07.2020 orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata minim 5,00% din suprafața terenului ca spațiu verde compact.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despartitoare a două proprietăți.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

10.3 - Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

PROIECT:
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
PROIECTANT DE SPECIALITATE:

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „
JURAVLE Petru
Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghiroda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



Se admite ca gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

Se admite sa nu se realizeze deloc împrejmuire.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

Zonă locuire colectivă - locuire colectiva (maxim 24 de apartamente), comerț, servicii comerciale, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc, sedii financiar-bancare, de asigurări, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări), birouri profesii libere, cultură, sport și recreere în spații acoperite; căi de comunicație rutieră de incintă; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; etc...

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității: locuire colectiva

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise: comerț, birouri, recreere, servicii comerciale, locuințe de servicii, căi de comunicație, agrement, sport, echipare edilitară. La parter toate imobilele trebuie să conțină exclusiv alte funcțiuni înafară de locuire: comerț, birouri, recreere, servicii comerciale, locuințe de servicii, căi de comunicație rutieră de incintă, agrement, sport, echipare edilitară, parcaj, etc.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 4 Utilizări permise:

- locuințe colective (maxim 24 de apartamente);
- parcaje la sol;
- echiparea tehnico-ediliară;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- zone verzi;

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții și cu acordul vecinilor direct afectați:

- funcțiuni pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii.
- instituții, servicii, comerț, birouri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- birouri
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de locuire.

Articolul 6 Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;

PROIECT: " P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „
BENEFICIAR: JURAVLE Petru
AMPLASAMENT : Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghironda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



- stații de întreținere auto
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Activități agro zootenice.

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite în PUZ.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Respectarea zonei de protecție față de Pădurea verde, 50 m.

Articolul 9 Zone construite protejate

Respectarea zonei de protecție față de stația de transformare, 20 m. Amplasarea construcțiilor / amenajărilor se va face conform aviz nr 301654697 din 18.02.2020 emis de E-distribuție Banat S.A.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelilor electrice, etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – amplasarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă este corelată cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului: 35%

Articolul 15 Coeficientul de utilizare a terenului: 1,3.

Articolul 16 Lucrări de utilitate publică – clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 17 Orientarea față de punctele cardinale - se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3 din R.G.U.: „Pentru locuințe „se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor” și a OMS 119/2014: „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Articolul 18 Amplasarea față de drumuri publice – clădirile se vor amplasa la minim 2,90 m retragere față de profilul final de extindere al străzii Pădurea Verde.

Articolul 19 Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul

Articolul 20 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea față de aliniament:

PROIECT:
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
PROIECTANT DE SPECIALITATE:

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE „
JURAVLE Petru
Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghiroda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 -Reglementari urbanistice (zonificare).

- Retragera minimă față de limita vestică: 4,00 m, pe limita cu strada Pădurea Verde;
- Retragera minimă față de limita nordică: variabilă, minim 4,00 m;
- Retragera minimă față de limita estică: 20,00 m;
- Retragera minimă față de limita sudică: 0,00 m.

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.) care nu depășesc 2,5 m.

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.5 metri cu condiția să se respecte OMS 119/2014: „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 23 Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum și accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare – autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari, conform plan de acțiune.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 26 Parcelarea

Nu este permisă parcelarea/dezmembrarea ulterioară aprobării P.U.Z.

Articolul 27 Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi de **15 m (105,50 m cotă absolută față de nivelul Mării Negre)**, înălțimea maximă la cornișă este **12,50 m** și un regim de înălțime maxim **P+2E+M/Er**, conform planșei U03 -Reglementari urbanistice (zonificare).

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

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

Articolul 29 Parcaje

PROIECT:
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
PROIECTANT DE SPECIALITATE:

" P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ,,
JURAVLE Petru
Jud. Timiș, intravilan comuna / localitatea Ghiroda, C.F. 400 192, nr. cad. 400 192
S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.



Parcaje – Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform planșă anexă la avizul Comisiei de Circulație (DT 2019-005735/28.11.2019) emis de Primăria Municipiului Timișoara și conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism. Pentru construcții de locuințe colective vor fi prevăzute 1.15 locuri de parcare/apartament conform Aviz de Oportunitate nr. 25366 din 21.07.2020.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Articolul 30 Spații verzi și plantate – spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon.

Articolul 31 Împrejmuiri - sunt recomandate împrejmuirile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu. Se admite și inexistența unei împrejmuiri.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform P.U.G. Ghiroda aprobat prin H.C.L. 4/1996 zona studiată face parte din U.T.R. 13 – zonă destinată locuirii și serviciilor.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile P.U.G. - GHIRODA

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topografice prin coordonate stereo 70, 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 prevederile obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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



C

C

