



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



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
extravilan comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, județul Timiș,
C.F. nr. 404366, nr. cad. 404366,
C.F. nr. 404367, nr. cad. 404367,
S.teren= 12.000 m²

Beneficiari: **IAKOB PARASCHIVA,**
jud. Timiș, mun. Timișoara, Str. Romanitei, nr. 13;
LĂZUREANU AGNETA,
jud. Timiș, com. Ghiroda, sat Giarmata-Vii, str. Parcului, nr.30;

Proiectant general: **BIA DUMITRELE ELENA EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **IUNIE 2023**

Faza de proiectare: **PUZ**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

Pr. nr.15/2022 – ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, extravilan comuna
Ghiroda, sat Giarmata Vii, județul Timiș, C.F. 404366, 404367, NR. CAD. 404366, 404367, S.teren=12.000mp

Beneficiari: **IAKOB PARASCHIVA, LAZUREANU AGNETA**
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", extravilan com. Ghiroda, loc. Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. nr. 404366, 404367, nr. cad. 404366, 404367 și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- 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;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism

Pr. nr.15/2022 – ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, extravilan comuna Ghiroda, sat Giarmata Vii, județul Timiș, C.F. 404366, 404367, NR. CAD. 404366, 404367, S.teren=12.000mp

Beneficiari: **IAKOB PARASCHIVA, LAZUREANU AGNETA**
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Plan Urbanistic Zonal cu caracter director Extravilan Ghiroda-Pădurea Verde-Inel Centură;
- Plan Urbanistic General al Comunei Ghiroda – în lucru

1.3.Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", elaborat pe terenul proprietate privată a numiților: IAKOB PARASCHIVA, LĂZUREANU AGNETA, aflat în extravilanul comunei Ghiroda, identificat prin C.F. 404366, 404367, nr. Cad.: 404366, 404367, în suprafață totală de 12.000 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Ghiroda în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4.Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul comunei Ghiroda, sat Giarmata-Vii, jud. Timiș, având o suprafață totală de 12.000 mp compus din:

CF.nr. 404366, nr. Cad. 404366 – teren arabil extravilan, jud. Timiș, com. Ghiroda, proprietar: IAKOB PARASCHIVA cota actuală 1/1, $S_{\text{teren}}=8.400 \text{ m}^2$;

CF.nr. 404367, nr. Cad. 404367 – teren arabil extravilan, jud. Timiș, com. Ghiroda, proprietar: LĂZUREANU AGNETA cota actuală 1/1, $S_{\text{teren}}=3.600 \text{ m}^2$;

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

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

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. 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.

Pr. nr.15/2022 – ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan comuna Ghiroda, sat Giarmata Vii, județul Timiș, C.F. 404366, 404367, NR. CAD. 404366, 404367, $S_{\text{teren}}=12.000 \text{ mp}$

Beneficiari: IAKOB PARASCHIVA, LAZUREANU AGNETA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

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

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în prezentul 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.

2.1.5. 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.

Instituțiile 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.

2.1.6. Zonele construite protejate

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



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

2.2.1. Siguranța în construcții

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.



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

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de vest a extravilanului com. Ghiroda, loc. Giarmata Vii, în extravilan, a unei zone pentru locuințe colective cu dotări și servicii pe o suprafață de **12.000 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F. 404366, 404367, Nr. Top/ Cad.: 404366, 404367** și se află în proprietatea numiților: **IAKOB PARASCHIVA, LĂZUREANU AGNETA**. Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile aprobate în zonă 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 06.STUDIUL DE CVARTAL a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 1,20 ha.

Repartizarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unor zone cu caracter specific și anume:

- Subzonă rezidențială – locuințe colective cu dotări și servicii publice la parter cu maxim 12 apartamente la etajele superioare, cu un procent de ocupare maximă a terenului (POT) de maxim 40%;
- Subzonă spații verzi, cu un procent de ocupare maximă a terenului (POT) de 10%.

Amplasamentul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul comunei Ghiroda.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului Local de Urbanism cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări admise

art. 5 – utilizări admise cu condiții



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

3.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

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

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

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

la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- a)** subzonă rezidențială - locuințe colective cu dotări și servicii la parter cu maxim 12 apartamente la etajele superioare, de tip cuplat, cu regim maxim de înălțime de S/D+P+3E;
- b)** subzonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse.

Pr. nr.15/2022 – ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, extravilan comuna Ghiroda, sat Giarmata Vii, județul Timiș, C.F. 404366, 404367, NR. CAD. 404366, 404367, S.teren=12.000mp

Beneficiari: **IAKOB PARASCHIVA, LAZUREANU AGNETA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este cea rezidențial colectivă, zona fiind compusă din locuințe colective de tip cuplat cu dotări și servicii la parter, caracteristice mediului urban urban și semi-rural, cu maxim 12 apartamente la etajele superioare și cu regim de înălțime S/D+P+3E.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

Cap. 2 Utilizarea funcțională

UTR- ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

PUBLICE împărțită în 3 subzone:

- SUBZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER CU MAXIM 12 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE - DsL
- SUBZONĂ MIXTĂ - SPAȚII VERZI PARCURI - Sv
- SUBZONĂ CIRCULAȚII - Cc

Art. 4. Utilizări permise:

SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ - locuințe colective cu dotări și servicii la parter, cu maxim 12 apartamente la etajele superioare - DsL.

- Regim de construire : cuplat;
- Funcțiuni predominante: cladiri de locuințe in sistem colectiv (maxim 12 apartamente/parcelă la etajele superioare);
- H.maxim=S/D+P+3E (niveluri) cu respectarea inaltimii maxime la cornișă de 12m și la coama de 14m;
- P.O.T. maxim=40%;
- C.U.T. maxim=1,80;
- Clădiri de locuințe colective cu dotări și servicii la parter, cu maxim 12 apartamente la etajele superioare, de tip cuplat;
- Este permisă utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor 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 și in condițiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare, in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinație.
- Dotări tehnico-edilitare.
- Parcarea autovehiculelor in zona de locuințe colective cu dotări și servicii publice se va face obligatoriu conform avizului de oportunitate nr. 32860 din 22.08.2022 și anume cel puțin jumătate din locurile de parcare necesare se vor

Pr. nr.15/2022 – ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan comuna Ghirada, sat Giarmata Vij, județul Timiș, C.F. 404366, 404367, NR. CAD. 404366, 404367, S.teren=12.000mp

Beneficiari: **IAKOB PARASCHIVA, LAZUREANU AGNETA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

prevedea la S/D a clădirilor, respectându-se un număr de minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativă.

SUBZONĂ SPAȚII VERZI - spații verzi, parcuri - Sv.

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.);
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);
- construcții aferente echipării edilitare, bazin retenție, post trafo, etc;
- P.O.T. maxim=10%;
- C.U.T. maxim=0,1;

SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - drumuri și accese – Cc

- cai de comunicație (construire, modernizare, largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drum public;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.
- Se propune o trasa stradală pornind de la drumurile de exploatare și de la P.U.Z. aprobate în zona, cu realizarea unor profile coerente de 26m, respectiv 16m, conform planșei de reglementări urbanistice; aceste drumuri vor trece în proprietatea Comunei Ghironda, fiind cedate domeniului public.

5. SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ – locuințe colective cu dotări și servicii la parter cu maxim 12 apartamente la etajele superioare - Dsl.

5.1. Generalități

- Art. 1. Definirea zonei functionale – Zonă rezidențială cu locuințe colective dotări și servicii la parter cu maxim 12 apartamente la etajele superioare, cu regim de înălțime de maxim S/D+P+3E – conform planșei 02.Reglementări Urbanistice-Zonificare.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate medie (locuințe colective cuplate cu o structură urbană coerentă), dotări și servicii la parter, cu maxim 12 apartamente la etajele superioare.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu dotări și servicii la parter, cu caracter urban cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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



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

- Rețele tehnico – edilitare.

5.2. Utilizarea funcțională

• Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe colective de tip cuplat, cu maxim 12 apartamente la etajele superioare;
- Spații libere pietonale; spații plantate și zone verzi, scuaruri și suprafețe de apă;
- Alei pietonale și zone dedicate circulației, parcaje și accese.
- Spații dedicate depozitării selective a deșeurilor, conform legislației și normativelor în vigoare.

• Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor 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 și în condițiile în care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare, în interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinație.

- Dotări tehnico-edilitare.

• Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

• Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

• Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea construcției în partea de nord a parcelei (acolo unde există această posibilitate), 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.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului AACR cu nr. 32591/ din 03.01.2023, amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautica civila, la 3280,71 m Sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia si la 559,05 m Vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 95,60 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice 45°47'20,69"latitudine N; 21°17'44,39" longitudine E. Avizul de principiu precizeaza obligativitatea respectarii inaltimii maxime a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 109,60 m (95,60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 14,00 m inaltimea maxima a constructiei). Totodata, organizarea de santier / macaralele nu fac obiectivul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE și anume 12 m de la limita de proprietate.

Se pot amplasa zone de parcaje acoperite (tip carport) dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă și doar daca aceste elemente aduc un beneficiu privind reducerea insulei de căldură urbană și protejarea biodiversității prin acoperire cu terase verzi extensive, plantate cu vegetație specifică. Este interzisă construirea de garaje individuale.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile vor fi amplasate în regim cuplat, conform Plansei 02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE.
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2m, respectiv 3m sau H/2, conform plansei 02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE. În cazul celorlate laturi se vor aplica normele și prevederile Codului Civil. Se va ține cont de posibilitatea de acces a mașinilor de intervenție sau acces la parcarile interioare.
- **Se admit calcane dacă se cuplează cu parcela adiacentă, cu acordul vecinului;**
- 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);



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- 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;
- Nu se admit anexe gospodărești.
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) – conform art. 14;
- Terasa 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.

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 planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE);

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la strada se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din strada. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în ordinul nr 119/2014. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Se instituie zona de servitute rutieră pe parcelele cu nr.1-4 și 6-9, conform planșei 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

- Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Se instituie zona de servitute pietonală pe parcelele cu nr.1-4 și 6-9, conform planșei 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiar conform planului de acțiune. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar conform planului de acțiune.

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



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

- **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

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

a) Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii, rețea existentă pe Calea Timisoarei la intersecția cu strada Viorelelor, aflată la nordul zonei studiate la cca 1500 m distanță (PE-HD, Dn 110 mm, administrată de s.c. AQUATIM s.a.). Prin urmare, se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca această rețea să se extindă de-a lungul DE 139 și Calea Timisoarei, pe o distanță de cca. 1500 m și să se branseze la rețeaua de apă a localității Giarmata Vii, existentă pe Calea Timisoarei/strada Viorelelor.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~257 m), se va amplasa în zona verde de-a lungul străzii proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

b) Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, 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:

- 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;

c) Rețea gaze naturale

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



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

d) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

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

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

e) Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, Orange Romania Communication S.A. va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

f) Rețea TVC

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

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

• **Art. 21. Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 10 parcele din care 8 vor avea funcțiunea de locuire colectivă cu dotări și servicii la parter cu maxim 12 apartamente la etajele superioare, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE.

Nu se admit dezmembrări ulterioare. Se admite unificarea a două parcele cu respectarea funcțiunii și a indicilor urbanistici propuși, în baza legislației în vigoare.

• **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 S/D+P+3E cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 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

c) Dispoziții generale

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de 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.

d) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

e) 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 construcții P, 5 până la 6,5 m pentru construcții P+M sau P+1E și maxim 12 m pentru case S/D+P+3E.

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



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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 colective) **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 **1,80** pentru locuințe colective.

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

- Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcarea autovehiculelor în zona de locuințe colective cu dotări și servicii publice se va face obligatoriu conform avizului de oportunitate nr. 32860 din 22.08.2022 și anume cel puțin jumătate din locurile de parcare necesare se vor prevedea la S/D a clădirilor, respectându-se un număr de minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativă.

Necesarul de locuri de parcare aferent funcțiunilor specifice dotărilor și serviciilor se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) și a legislației în vigoare la momentul autorizării. Nu este permisă construirea de garaje.

- 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 30%). **Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 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, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

În vederea amenajării unei zone verzi generoase pentru rezidenții zonei, limitele laterale vor fi eliminate sau realizate din elemente vegetale, fără a obstructiona trecerea dinspre zona de locuințe colective către spațiul verde generat între parcele. De asemenea, se va urmări realizarea atât unei legături funcționale, cu acces pietonal facil între zonele verzi, cât și a posibilității utilizării în comun a circulațiilor/parcaje.



6. SUBZONA SPAȚII VERZI – Spații verzi - Sv

6.1. Cap. 1 Generalități

- Art. 1. Definirea zonei functionale – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

6.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, grupuri sanitare;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;

- 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

- sunt interzise amplasarea de locuri de parcare pe zona verde;

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

6.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului AACR cu nr. 32591/ din 03.01.2023, amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautica civila, la 3280,71 m Sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului



Internațional Timisoara Traian Vuia si la 559,05 m Vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 95,60 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice 45°47'20,69"latitudine N; 21°17'44,39" longitudine E. Avizul de principiu precizeaza obligativitatea respectarii inaltimii maxime a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 109,60 m (95,60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 14,00 m inaltimea maxima a constructiei). Totodata, organizarea de santier / macaralele nu fac obiectivul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia auto, acolo unde aceasta este prezentă.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

6.3.2. 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 îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

6.3.3. 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 existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiar conform plan de acțiune. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar conform plan de acțiune.

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

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

• Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

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

a) Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii, rețea existentă pe Calea Timisoarei la intersecția cu strada Viorelelor, aflată la nordul zonei studiate la cca 1500 m distanță (PE-HD, Dn .110 mm, administrată de s.c. AQUATIM s.a.). Prin urmare, se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca aceasta rețea să se extindă de-a lungul DE 139 și Calea Timisoarei, pe o distanță de cca. 1500 m și să se brânseze la rețeaua de apă a localității Giarmata Vii, existentă pe Calea Timisoarei/strada Viorelelor.

Reteaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~257 m), se va amplasa în zona verde de-a lungul strazii proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip. Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

b) Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea eventualelor construcții, beneficiarul final se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, 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:

- 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;



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- schimbatoare de căldura sol-aer;

- recuperatoare de căldura;

c) Rețea gaze naturale

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

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

d) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

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

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

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

• Art. 21. Parcelarea

Se propune un lot pentru spații verzi. Acesta nu va 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. În cazul eventualelor construcții destinate grupurilor sanitare/alte anexe nu se va depăși

• Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

• Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10% (mobilier urban). Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

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

• Art. 25. Parcaje

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

• Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00% din suprafața conform Avizului de Oportunitate nr 32860 din 22.08.2022.



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

- **Art. 27. Împrejurimi**

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

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile Planului Urbanistic Zonal cu caracter director Extravilan Ghiroda-Pădurea Verde-Inel Centură sau a P.U.G Ghiroda în lucru și continuă dezvoltările aprobate la nivelul cvartalului studiat, de tip rezidențial.

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.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației prin largirea drumurilor de exploatare existente și propunerea unor căi de circulație noi, conform planșei 04. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

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 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.

Șef de proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia



