



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**
P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghiroda, județul
Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903,
NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16,
A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiari: **ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI**
IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA

Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **AUGUST 2023**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda,
județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15,
A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²
Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

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. – „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pt Zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” C.F. nr. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, nr. Cad.: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17, teren arabil extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, 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 – „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pt Zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” C.F. nr. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, nr. Cad.: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17, teren arabil extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, 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 – „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pt Zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” C.F. nr. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, nr. Cad.: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17, teren arabil extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, 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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- 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 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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

b.3. În domeniul administrației publice

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

b.4. În domeniul proprietății funciare

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

b.5. În alte domenii

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

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

- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda în lucru;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 84/ 2022 la Vest de amplasament;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 27/ 2022 la Sud de amplasament;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 56/ 2018 la Sud de amplasament;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 59/ 2011 și aprobat prin HCL nr. 54/2011 la Est de amplasament;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 56/ 2004 și aprobat prin HCL nr. 32/2004 la Est de amplasament;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 31/ 2016 la Nord-Est de amplasament;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 20/ 2022 la Nord-Est de amplasament;

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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, jud. Timiș, având o suprafață totală de 30.400 m². Planul Urbanistic Zonal – „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pt Zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” C.F. nr. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, nr. Cad.: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17, teren arabil extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, 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. 407610, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/11**, în suprafață de **9.600 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **ASMAIL VIOLETA-MARIANA**.

C.F. 407288, comuna Ghiroda, numar topografic **407288**, în suprafață de **5.000 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **PETRASCU GHEORGHE**.

C.F. 407371, comuna Ghiroda, numar topografic **407371**, în suprafață de **4.000 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **GIUCHICI IONEL**.

C.F. 407025, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/15**, în suprafață de **3.880 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **BICA DANIELA-VICTORIA**.

C.F. 407095, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/16**, în suprafață de **4.000 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **BICA DANIELA-VICTORIA**.

C.F. 406903, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/17**, în suprafață de **3.920 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **ASMAIL VIOLETA-MARIANA**.

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

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. - Pr 20/2021, întocmit de către proiectant general BIA DUMITRELE ELENA EMILIA, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi înprejmuit, prin grăia 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 LOCUIRE COLECTIVĂ – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.1-8, 16-19) – 13.772 m²;
- SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJ – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.11-14, 20, 23 și 24) – 7.986 m²;
- SUBZONĂ SPAȚII VERZI (parcelele nr.10, 21 și 22) - 3705 m²;
- SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI EFERENTE - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele 9 și 15) – 4937 m²;

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

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

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

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

3,040 ha

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

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 minimale 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 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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

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.
- 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**.

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

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 micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana 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 **$K_s=0,16$** , accelerația gravitațională **$a_g = 0,20$** și perioada de colț **$T_c=0,7$ sec.**

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

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.**

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.



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

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 constructiei.

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 – „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pt Zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” C.F. nr. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, nr. Cad.: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17, teren arabil extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, 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 documentatii 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).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- 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.

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- 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.

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 fluentă 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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

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

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

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului 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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- 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 localității Ghiroda. Se propune divizarea terenului în 24 de loturi, dintre care 12 vor avea funcțiunea de locuire colectivă cu maxim 16 apartamente pe parcelă, 7 vor avea funcțiunea de dotări și servicii la parter și locuințe la etaj cu maxim 16 apartamente pe parcelă, trei parcelă pentru spațiu verde și o parcelă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări eferente, 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 amplasării funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei;
- SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.1-8, 16-19) – 13.772 m²;
- SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJ – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.11-14, 20, 23 și 24) – 7.986 m²;
- SUBZONĂ SPAȚII VERZI (parcelele nr.10, 21 și 22) - 3705 m²;
- SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI EFERENTE - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele 9 și 15) – 4937 m².

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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

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 nord de localitatea Ghiroda, în extravilan, a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, pe o suprafață de **30.400 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin:

- **C.F. 407610**, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/11**, în suprafață de **9.600 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **ASMAIL VIOLETA-MARIANA**.
- **C.F. 407288**, comuna Ghiroda, numar topografic **407288**, în suprafață de **5.000 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **PETRASCU GHEORGHE**.
- **C.F. 407371**, comuna Ghiroda, numar topografic **407371**, în suprafață de **4.000 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **GIUCHICI IONEL**.
- **C.F. 407025**, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/15**, în suprafață de **3.880 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **BICA DANIELA-VICTORIA**.
- **C.F. 407095**, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/16**, în suprafață de **4.000 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **BICA DANIELA-VICTORIA**.
- **C.F. 406903**, comuna Ghiroda, numar topografic **A 209/17**, în suprafață de **3.920 m²**, arabil în extravilan, proprietar – **ASMAIL VIOLETA-MARIANA**.

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 3,0400 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 40% (subzona de dotări și servicii la parter și locuințe la etaj – maxim 16 apartamente pe parcelă), respectiv 35% (subzonă de locuire colectivă – maxim 16 apartamente pe parcelă).

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- **SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ** – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.1-8, 16-19) – 13.772 m²;

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJ – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.11-14, 20, 23 și 24) – 7.986 m²;
- SUBZONĂ SPAȚII VERZI (parcelele nr.10, 21 și 22) - 3705 m²;
- SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI EFERENTE - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele 9 și 15) – 4937 m²;

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localității Ghiroda, comuna Ghiroda.

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:

- subzonă locuire colectivă – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.1-8, 16-19) – 13.772 m², regim maxim de înălțime S/D+P+3E cu Hmax la cornișa 14m și Hmax la coamă 17m;
- subzonă dotări și servicii la parter și locuințe la etaj – maxim 16 apartamente pe parcelă (parcelele nr.11-14, 20, 23 și 24) – 7.986 m², regim maxim de înălțime S/D+P+3E cu Hmax la cornișa 15m și Hmax la coamă 18m;
- subzonă spații verzi (parcelele nr.10, 21 și 22) - 3705 m²;
- subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări eferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele 9 și 15) – 4937 m².

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu caracter urban, cu maxim 16 apartamente pe parcelă, cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E și dotări și servicii la parter și locuințe la etaj, cu maxim 16 apartamente pe parcelă, cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E.

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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

IV.1. Lc – Subzonă Locuire colectiva (maxim 16 apartamente/ parcelă)

1. Generalități

- Art. 1. Definirea zonei functionale – Locuinte colective cu regim redus de înălțime – colective, conform plansei U02.Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Zonă cu funcțiune rezidențială de tip colectiv, de densitate medie, cu maxim 16 apartamente/ parcelă (locuințe izolate sau cuplate cu o structură urbană coerentă).

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective 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.;
- Amenajări peisajere pentru spații verzi, amenajări pentru locuri de joacă sau locuri de stat;
- Rețele tehnico – edilitare.
- servicii cu acces public, servicii profesionale;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi;
- zona de spații verzi în incintă.

2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei de locuire: spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi; zona de spații verzi în incintă;
- Locuințe colective cu maxim 16 apartamente pe parcelă;
- Circulații, parcuri și spații verzi.

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc, cu acordul vecinilor direct implicați;
- 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.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, 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.
- 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;

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.

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.

- **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit 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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de protecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 5448,26 m sud față de prelungirea axei pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 245,70 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,60m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°46'11,19" latitudine N; 21°17'24,18" longitudine E.

- Conform avizului favorabil emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, se vor respecta datele precizate în documentația transmisă spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, înălțimile maxime ale obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 108,60 m (90,60m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +18,00m înălțimea maximă a construcțiilor).

- Sunt vor asigura următoarele: utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus; este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursă de atragere a pasărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în 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, după cum urmează:

- 3 m pentru parcelele cu nr. 3-6 și 16-19;
- 11 m pentru parcela cu nr. 1;
- 13 m pentru parcela cu nr. 2;
- 10 m pentru parcela cu nr. 8;
- 12 m pentru parcela cu nr. 7.

- 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, conform zonelor de construibilitate reprezentate în planșa U.02 Reglementări urbanistice - Zonificare;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 6m, respective H/2, conform planșei U.02 Reglementări urbanistice - Zonificare, construcțiile propuse având un regim de înălțime maxim de S/D+P+3E, cu maxim 14m la cornișă și 17m la coama;

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;
- 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;

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

- se va respecta distanța de minim 10 m pentru parcelele cu nr. 3-6, respectiv 12 m pentru parcelele cu nr. 1-2, 7-8 și 16-19, față de limita posterioară, conform plansei U.02 Reglementari Urbanistice - Zonificare;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

1.1.1. 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 deseurilor, ambulantelor.

- 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 dezvoltatorii 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 dezvoltatorii 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.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

• Art. 20. Proprietatea publică asupra 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 proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Alimentare cu apă – Asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se va realiza prin bransament la sistemul centralizat de alimentare cu apă al localității Ghiroda.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va executa de-a lungul strazii Orizont, pe o lungime de cca. 52M, până în punctul de bransament la sistemul centralizat al localității Ghiroda (rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Carpati).

- Canalizarea menajera – Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare propusă în prezentul plan urbanistic zonal și evacuate în sistemul centralizat de canalizare menajera al localității Ghiroda.

Extinderea rețelei de canalizare menajera se va executa de-a lungul strazii Orizont, pe o lungime de cca. 50M, până în punctul de racord la sistemul centralizat al localității Ghiroda (rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Carpati).

- Canalizarea pluvială – Apele pluviale de pe suprafețele drumurilor și parcarilor vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială îngropată (L=360m), vor fi trecute prin 2 decantoare – separatoare de hidrocarburi și evacuate în 2 bazine de retenție V= 25mc fiecare. Apele pluviale din bazinele de retenție vor fi evacuate (prin intermediul a 2 guri de descarcare) în canalele de desecare Hcn 210 (Behela 3a2) și Hcn 210 (Behela 3a2a)

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;

- 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.

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

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 24 loturi, dintre care 12 vor avea funcțiunea de locuire colectiva cu maxim 16 apartamente pe parcelă, 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 demisol sau subsol până la maxim S/D+P+3E cu maxim 14m la cornișă și maxim 17 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Dispoziții generale**

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

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.

- **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.

- **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 14 m iar la coamă 17 m pentru regimul de înălțime S/D+P+3E.

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 **1,4** pentru locuințe colective.

1.1.2. 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. 20318 din 28.04.2021, se vor asigura minim 1,5 locuri de

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

parcare/ apartament și minim 2 locuri de parcare/ SAD iar cel puțin jumătate din locurile de parcare necesare se vor prevedea la S/D cladirilor.

- Art. 26. Spatii 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 200 mp de lot.

- Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor 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 pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Este interzisă împrejmuirea cu panouri prefabricate opace către strada.

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelei de gunoi pe zona de retragere fata de aliniament din fața fiecărei construcții, spre frontul stradal.

IV.2. DsL – Subzonă de dotari și servicii la parter și locuințe la etaj (maxim 16 apartamente/ parcelă)

1. Generalități

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zona de dotari și servicii la parter cu locuințe la etajele superioare, conform plansei U.02 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Zonă de dotari și servicii la parter cu locuințe la etaj cu maxim 16 apartamente pe parcelă, spații verzi și instalații și rețele edilitare.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru dotari și servicii la parter cu locuințe la etajele superioare, cu maxim 16 apartamente, având cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E. Parcela cu nr. 20 permite o densitate maximă de 1 apartament/100 m² teren, conform planșei U.02 Reglementari Urbanistice – Zonificare.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale;
- comerciale cu ACD de max 300mp, alimentare publica;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- cercetare;
- financiar-bancare;

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejurimi, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi;

- zona de spatii verzi in incinta.

2. Utilizarea funcțională

• Art. 4. Utilizări admise:

• dotări adiacente zonei pentru servicii; comerciale cu ACD de max 400mp, cazare de serviciu; birouri, sedii firma, administrative; cercetare; financiar-bancare; spatii tehnice anexe, apartamente, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejurimi, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi; zona de spatii verzi in incinta;

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

• 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;

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc, cu acordul vecinilor direct implicați;

- Parcela cu nr. 20 permite o densitate maximă de 1 apartament/100 m2 teren, conform planșei U.02 Reglementari Urbanistice – Zonificare.

• 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 utilitati, inclusiv racordarea la canalizare.

• 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;

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- 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. 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 durată minimă de însorire de 1 ½ h.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate locuințelor colective cu dotări și servicii 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 este situat în suprafața de protecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 5448,26 m sud față de prelungirea axei pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 245,70 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,60m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°46'11,19" latitudine N; 21°17'24,18" longitudine E.

- Conform avizului favorabil emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, se vor respecta datele precizate în documentația transmisă spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, înălțimile maxime ale obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 108,60 m (90,60m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +18,00m înălțimea maximă a construcțiilor).

- Sunt vor asigura următoarele: utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus; este interzisă desfasurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursă de atragere a pasărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

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

Nu este cazul.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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. 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: 3m pentru parcelele cu nr. 20, 23 și 24, 16m pentru parcelele cu nr. 11 și 14, respectiv 21 m pentru parcela nr. 12 și 13.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat, conform zonelor de construibilitate reprezentate în planșa U.02 Reglementari urbanistice - Zonificare;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 2 m, 4m, 6m, respectiv 10m sau H/2 conform planșei U.02 Reglementarilor urbanistice - Zonificare, construcțiile propuse având un regim maxim de S/D+P+3E, cu maxim 15m la cornisa și 18m la coama;
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă, conform zonelor de construibilitate reprezentate în partea desenată a documentației de față;
- 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;

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

- se vor respecta distanțele de minim 8m pentru parcelele cu nr. 13, 23 și 24, 12 m pentru parcelele 12 și 14, față de limita posterioară, conform planșei U.02 – Reglementari Urbanistice - Zonificare. Parcela cu nr. 20, va avea poziționată limita de construibilitate/implant conform planșei U.02 Regelementari Urbansitice – Zonificare.

i) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu este cazul, conformația și dimensiunile parcelelor nu permit;

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, ambulantelor.

- 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.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

3.3. 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 dezvoltatorii 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 rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorii P.U.Z.-ului în întregime.

Lucrările de bransare 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 municipiului.

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

a) Alimentare cu apă-canal

Alimentare cu apă – Asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se va realiza prin bransament la sistemul centralizat de alimentare cu apă al localității Ghiroda.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va executa de-a lungul strazii Orizont, pe o lungime de cca. 52M, până în punctul de bransament la sistemul centralizat al localității Ghiroda (rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Carpati).

Canalizarea menajera – Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare propusă în prezentul plan urbanistic zonal și evacuate în sistemul centralizat de canalizare menajera al localității Ghiroda.

Extinderea rețelei de canalizare menajera se va executa de-a lungul strazii Orizont, pe o lungime de cca. 50M, până în punctul de racord la sistemul centralizat al localității Ghiroda (rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Carpati).

Canalizarea pluvială – Apele pluviale de pe suprafețele drumurilor și parcarilor vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială îngropată (L=360m), vor fi trecute prin 2 decantoare – separatoare de hidrocarburi și evacuate în 2 bazine de retenție V= 25mc fiecare. Apele pluviale din bazinele de retenție vor fi evacuate (prin intermediul a 2 guri de descarcare) în canalele de desecare Hcn 210 (Behela 3a2) și Hcn 210 (Behela 3a2a).

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 performanță

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

energetica 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, 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.

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

Se propun 24 de loturi, din care 7 vor fi destinate subzonei de dotari și servicii la parter și locuințe la etaj, cu maxim 16 apartamente pe parcelă, conform planșei U.02 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Parcela cu nr. 20 permite o densitate maximă de 1 apartament/100 m² teren, conform planșei U.02 Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor.

- Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșuririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșuririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la demisol sau subsol până la maxim S/D+P+3E cu maxim 15 m la cornișă și maxim 18 m la coamă;

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Dispoziții generale**

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

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 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.

- **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.

- **Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

Construcțiile vor avea fie învelitori specifice gabaritelor construcțiilor specifice funcțiunilor propuse. Cota la cornișă va fi la maxim 15 m iar la coamă 18 m pentru regimul de înălțime S/D+P+3E.

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

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona este definită de locuințe colective cu dotări și servicii **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**.

1.1.3. 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. 20318 din 28.04.2021, se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament și minim 2 locuri de parcare/ SAD iar cel puțin jumătate din locurile de parcare necesare se vor prevedea la S/D cladirilor.

- 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.

IV.3. Sv – Subzonă spații verzi

1. Generalități

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde – culoare verzi, spații verzi de aliniament, zone verzi de protecție, zona pentru utilități:

Zonă cu Spații verzi, culoare verzi de-a lungul canalului de desecare, spații verzi de aliniament, zone verzi de protecție, zona pentru utilități.

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

Este cea de spațiu verde public, cu rol de protecție pentru canalele de desecare aflate pe limitele parcelelor studiate.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate;
- Rețele tehnico – edilitare.
- Pe parcela numărul 10 se va edifica un bazin de retenție de ape pluviale în cvartal S20-495 mp – conform planului de management al apelor pluviale.

2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei pietonale și velo, compuse din platforme cu înveliș permeabil;
- construcții pentru echiparea edilitară, bazine retenție, 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;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile cu tipologia zonelor verzi liniare, dezvoltate ca și culoare verzi de-a lungul canalelor de desecare;
- componente ale amenajării peisagere, compatibile cu dezvoltarea zonelor verzi liniare, de tip culoare verzi;
- orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lucrările de îmbunătățiri funciare (canalele de desecare în acest caz) se vor supune avizării administratorului cursului de apă;

- 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 enumerate la utilizări admise și la utilizări admise cu condiții;
- desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare – prin activități care afectează calitate și permeabilitatea solului dar și vegetația perenă, cu rol de protecție a funcționalității acestora;
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și folosirea de substanțe periculoase;

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Zona de protecție Hcn 210, cu Interdicție de construire, inclusiv împrejmuire și servitute de trecere în favoarea administratorilor pe o lățime de 2m de-a lungul limitelor canalului de desecare cu care parcelele supuse reglementării se învecinează.

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.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de protecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 5448,26 m sud față de prelungirea axei pistei 11-29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 245,70 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,60m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°46'11,19" latitudine N; 21°17'24,18" longitudine E.

- Conform avizului favorabil emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, se vor respecta datele precizate în documentația transmisă spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, înălțimile maxime ale obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 108,60 m (90,60m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +18,00m înălțimea maximă a construcțiilor).

- Sunt vor asigura următoarele: utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus; este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lămpioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursă de atragere a pasărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

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

Nu este cazul.

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghirada, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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. 14. Amplasarea față de aliniament**

Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia pietonala sau 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.

Pe parcela numărul 10 se va edifica un bazin de retenție de ape pluviale în cvartal S20-495 mp – conform planului de management al apelor pluviale.

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 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 dezvoltatorii P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Pe parcela numărul 10 se va edifica un bazin de retenție de ape pluviale în cvartal S20-495 mp – conform planului de management al apelor pluviale.

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorii P.U.Z.-ului în întregime.

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

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

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 Ghiroda. Pe parcela numărul 10 se va edifica un bazin de retenție de ape pluviale în cvartal S20-495 mp – conform planului de management al apelor pluviale.

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.

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.

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

• **Art. 21. Parcelarea**

- Se propun 3 loturi pentru spații verzi, amenajarea din proximitatea echipamentelor realizându-se peisajer: spații plantate și alei auto și pietonale de acces. Acesta nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici. Pe parcela numărul 10 se va edifica un bazin de retenție de ape pluviale în cvartal S20-495 mp – conform planului de management al apelor pluviale.

PR. NR. 20/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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. 22. Înălțimea construcțiilor

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

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 10% **P.O.T. maxim = 10%** (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 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 12,19 % din suprafața totală supusa reglementării și anume 3705 m², minimul impus fiind de 5,00%.

- Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza din 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.

IV.4. Cc - Subzonă Căi de comunicație rutieră și amenajările aferente.

Art. 4. Utilizări admise:

- Construcții și amenajări aferente drumurilor și strazilor, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, bănci, cosuri de gunoi stradale și altele;
- plantatii de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- rețele termice edilitare și construcțiile aferente acestora;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții:

- Pentru realizarea construcțiilor noi se va urmări păstrarea funcționalității amenajărilor de îmbunătățiri funciare pe perioada executiei cât și după finalizarea acestora;

Art. 6. Interdicții definitive de construire

- amplasarea construcțiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulații, pe culoarele rezervate amplasării rețelei de cai de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spațiilor verzi de aliniament sau a spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;

PR. NR. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²

Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
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

- Se va realiza reconstructia ecologica după finalizarea lucrarilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați, 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 și/sau piste de biciclete în vederea asigurarii vizibilitatii în trafic.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din P.U.G. comuna Ghiroda în curs de elaborare, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone dedicata locuintelor cu regim mic de înălțime fiind permise functiuni complementare, dotari 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. 20/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407610, 407288, 407371, 407025, 407095, 406903, NR. CAD: A209/11/3, A209/12, A209/13, A209/15, A209/16, A209/17; S.teren=30.400 m²
Beneficiar: ASMAIL VIOLETA-MARIANA, PETRASCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA-VICTORIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

