



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

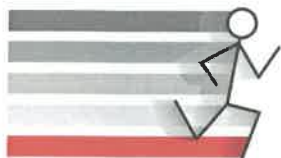


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

***Plan Urbanistic Zonal* – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, ZONA DE SERVICII, SPATII COMERCIALE**

Sat Giarmata Vii, comuna Ghiroda, intravilan CF 407039, extravilan CF 407557, JUD.

TIMIS



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



FOAIE DE CAPAT

TITLUL P.U.Z.:

DEZVOLTARE

ZONA

**REZIDENTIALA, ZONA DE SERVICII,
SPATII COMERCIALE**

NUMAR PROIECT:

2608.05.7

DATA ELABORARE:

31.08.2023

INITIATORI:

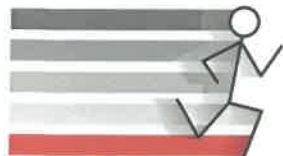
GV REAL DEVELOPMENT S.R.L.
BALACI CIPRIAN

PROIECTANT GEN:

SUBCONTROL SRL

SPECIALIST RUR:

ARH. DIPL. RADU D. RADOSLAV (cat.D, E, F6, G5)



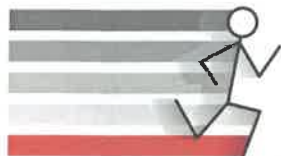
SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705856
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE	5
1.	Rolul RLU	5
2.	Baza legala a elaborarii	5
3.	Domeniul de aplicare	6
II.	Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor	6
4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
4.1	Terenuri agricole din extravilan	6
4.2	Terenuri agricole din intravilan	6
4.3	Suprafețe împădurite	7
4.4	Resursele subsolului	7
4.5	Resurse de apă și platforme meteorologice	7
4.6	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	7
4.7	Zone construite protejate	7
5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
5.1	Expunerea la riscuri naturale	7
5.2	Expunerea la riscuri tehnologice	7
5.3	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri	7
5.4	Asigurarea echipării edilitare	7
5.5	Asigurarea compatibilității funcțiunilor	7
5.6	Procentul de ocupare a terenului	8
5.7	Lucrări de utilitate publică	8
6.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT	8
6.1	Orientarea față de punctele cardinale	8
6.2	Amplasarea față de drumurile publice	9
6.3	Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile	9
6.4	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR	9
6.5	Amplasarea față de aeroporturi	9
6.6	Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat	10

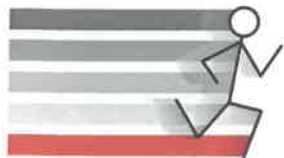


SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



6.7	Amplasarea față de aliniament.....	10
6.8	Amplasarea în interiorul parcelei	10
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor	10
7.1	Accesuri carosabile	10
7.2	Accesuri pietonale	12
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
8.1	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	12
8.2	Realizarea de rețele edilitare	13
8.3	Proprietatea publică asupra rețelor edilitare	13
9.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	13
9.1	Parcelarea	13
9.2	Înălțimea construcțiilor.....	13
9.3	Aspectul exterior al construcțiilor.....	14
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	14
10.1	Parcaje	14
10.2	Spații verzi și plantate	14
10.3	Împrejurimi	15
III.	Zonificare funcțională	15
11.	Unități și subunități funcționale	15
IV.	Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	15
12.	L2 – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIME.....	15
13.	S –SERVICII si COMERT.....	25
14.	C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE.....	34
15.	Sp – Zone verzi – perdele de protecție si echipamente tehnico-edilitare.....	38
V.	Unitati teritoriale de referinta	43
VI.	CONCLUZII	43



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în forma scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este structurat astfel:

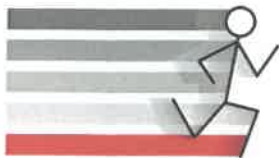
- Prescripții generale la nivelul zonei studiate;
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale propuse.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal - indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- PUZ Director aprobat prin HCL 28/2004
- PUG aprobat prin HCL 38/2005
- PUG GHIRODA aflat în curs de aprobare .

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 parțial în intravilanul Comunei Ghiroda, jud. Timiș, având o suprafață totală de 88.301 mp, identificată prin: CF nr. 407557 și CF nr. 407039 – Giarmata VII. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

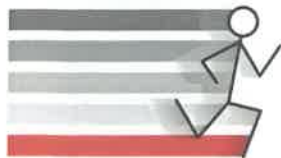
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Prezentul PUZ este alcătuit din două parcele, CF 407557 (extravilan – A 153/1/1/8) și CF 407039 (intravilan – Cc 153/1/1/9).

Prin aprobarea prezentului PUZ, terenul CF 407557 va fi introdus în intravilan.

4.2 Terenuri agricole din intravilan



Nu este cazul.

4.3 Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul. În zona studiată nu există zone construite protejate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

Nu este cazul.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Comuna Ghiroda beneficiaza la nivel de localitate de rețea locală de alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajer, rețea de energie electrică și de gaze naturale.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Documentațiile de urbanism cu reglementări în zona aferentă PUZ-ului propus sunt:

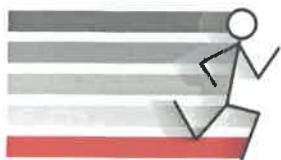
- **Planuri urbanistice în curs de elaborare**

În vecinătate (parcelsa afla in partea Sud-Vestica al actualului PUZ)

- PUZ identificat prin CF nr. 407071/Ghiroda initiator SUDRESIDENCE TIM SRL, proiectant NOD PROJECT SRL.

- **Planuri urbanistice din zonă aprobate prin HCL**

În partea de Vest a prezentului PUZ există planuri urbanistice aprobate care impun câteva direcții de dezvoltare:



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- PUZ avizat CJ Timis 92/ 2022 – Locuire, dotari si servicii;
 - PUZ avizat CJ Timis 63/ 2006 – Locuire si servicii;
 - PUZ avizat CJ Timis 147/2008 – Locuire;
- **Planuri urbanistice aprobate anterior prin HCL pe terenul studiat**
Pe terenul studiat a existat un plan urbanistic aprobat ce urmează a fi suprascrise de actualul plan urbanistic.
 - **Ridicarea topografică pentru zona studiată, în sistem topografic Stereo 70.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor RGU.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament și planșa U05 – Proprietate asupra terenurilor.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

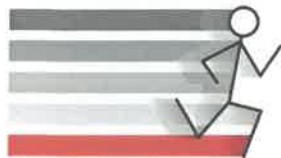
Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe nerecorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, precum și în cadrul planșei U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației (Ordinul nr. 994/2018).

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, al protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate al rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute mai sus, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

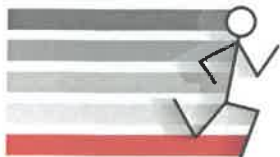
Terenul reglementat prin prezentul PUZ nu intra în incidența zonei de protecție de 100 m a Cailor Ferate existente.

DF 163 se afla la o distanță de cca. 190,0 m fata de cel mai Sudic punct al limitei prezentului PUZ-ului.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 4336,69m Sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului International Traian Vuia și la 831,57 m Vest fata de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,20m.

Avizului AACR este favorabil și impune condiția respectării înălțimii maxime admise de 16,0 m a construcțiilor propuse, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (90,2 m cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m înălțime maximă admisă a construcțiilor propuse).



6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

În sensului prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ, U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Regimul de construire;
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă;
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice - zonificare;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire;
- Condițiile din Codul Civil;
- Condițiile de însoțire;
- Reglementările de protecție la incendiu. 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);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei;
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului;
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

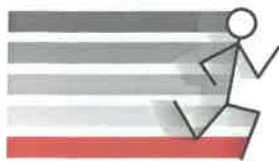
Criteriile se aplică cumulativ.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

7.1 Accesuri carosabile



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Conform acestei anexe, respectiv articolul 4.12 se precizează următoarele:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și sa fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accesuri carosabile, accesuri pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.

Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, ruțile de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuției a lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminteii stradale.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Toate drumurile propuse vor fi trecute în domeniul public, cu excepția drumurilor de incintă.

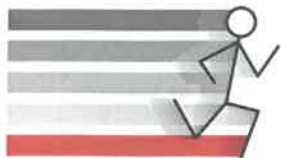
La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, respectiv a asigurării acceselor pietonale.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Accesurile se pot identifica în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

7.2 Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Alimentarea cu apă

Pe amplasament nu exista rețea de canalizare.

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al comunei Ghiroda, mai exact de la conducta de apă avizată (conform aviz Aquatim Nr. 75657/DT-ST/24.09.2019), aflată în curs de execuție de pe strada Padurilor și de pe strada Coacazelor.

Canalizare ape uzate menajere

Pe amplasament nu exista rețea de canalizare.

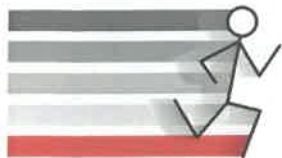
Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al comunei Ghiroda, mai exact de la conducta de canalizare avizată (conform AC Nr. 37 din 18.12.2020 emisă de Consiliul Județean Timiș), aflată în curs de execuție de pe strada Padurilor.

Canalizare ape pluviale

Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe strazile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și descarcate într-un bazin de retenție.

Rețele de energie electrică



Conform avizului de amplasament favorabil nr. 09546050 din 23.02.2022, emis de ENEL DISTRIBUTIE BANAT, pe amplasament nu exista retea de energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica pe amplasament se va face prin extinderea si racordarea la rețeaua electrica existenta in zona.

Rețele de gaze naturale

In momentul de fata pe amplasament nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale pe amplasament se va face prin extinderea si racordarea la rețeaua existenta in zona.

Rețele de telecomunicații

Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care sa fie afectate de lucrarile propuse.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Toate costurile extinderii rețelilor locale vor fi realizate conform Planului de Actiuni. Iar bransamentele vor fi realizate de catre beneficiari finali ai parcelelor.

Toate extinderile rețelilor stradale se vor realiza obligatoriu subteran pe terenurile aflate in domeniul public.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Parcelarea

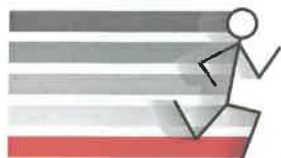
Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă la PUZ, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunilor.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv al înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;



- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului 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;
- Conform aviz AACR înălțimea maximă admisă este de 16,0 m a construcțiilor propuse, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (90,2 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m înălțime maximă admisă a construcțiilor propuse).

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonale.

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Se va acorda atenție parcelelor de colț, în vederea obținerii unei imagini coerente.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

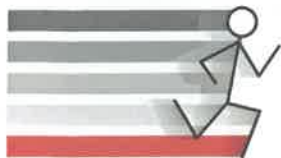
10.1 Parcaje

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonale.

10.2 Spații verzi și plantate

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului reglementat. Procentul de 20 % reprezintă suprafața finală obținută după terminarea tuturor fazelor de investiție, indiferent de numărul acestora.

Spațiul verde reglementat va ocupa cel puțin zonele reglementate prin PUZ, conform planșei anexă U03 Reglementări urbanistice-zonificare.



Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonale.

10.3 Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile sunt permise doar conform detalierilor aferente fiecărei subzone din prezentul regulament.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone:

PROIECT IMOBILIAR MIXT – COMERȚ, BIROURI, SERVICII, REZIDENȚIAL

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate se propun următoarele subunități funcționale:

- **L2** – Zonă locuire colectivă în regim mic și mediu de înălțime;
- **S** – Zonă servicii;
- **C** – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;
- **Sp** – Zone verzi - perdele de protecție și echipamente tehnico-edilitare

Zonificarea funcțională este detaliată în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. L2 – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN REGIM MIC ȘI MEDIU DE ÎNĂLTIME

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

L2 - zonă locuire colectivă – regim mic și mediu de înălțime până la S+P+2E+1M/1Er, respectiv S+P+3E+1M/1Er



Art. 2 Caracterul zonei

Destinația propusă este predominant rezidențială, cu locuințe colective mici și medii - S+P+2E, S+P+2E+1M/1Er, S+P+3E, S/D+P+3E+M/Er.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni de servicii și birouri complementare zonei de locuit, alimentație publică, funcțiuni de agrement și sport, circulații, parcaje, spații verzi etc.

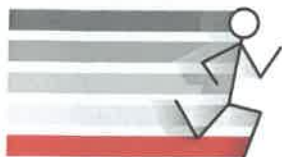
Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise

- Se permite amplasarea de construcții destinate locuințelor colective mici și medii cu max. 6 unități locative pe nivel, în regim de înălțime:
 - Parcelele 1 și 2 – max. S+P+2E+1M/1Er de-a lungul strazii Coacazelor cu creștere progresivă a înălțimii spre centrul cvartalului până la max. S+P+3E+M/Er;
 - Parcelele 3, 4, 5 – max. S+P+3E+1M/1E;
- Parcări interioare și exterioare etc.;
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri;
- Terenuri de sport exterioare (în aer liber): teren de baschet, teren de fotbal, teren de tenis, teren de badminton, teren de volei etc.;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Unități de alimentație publică (cafeteria, cafenea, bufet etc.);
- Canisite, foișoare;
- Locuri de joacă pentru copii, mobilier urban de tip elemente de fitness în aer liber;
- Echipamente destinate colectării și selectării deșeurilor rezultate exclusiv din utilizarea spațiilor verzi.
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară - de mici dimensiuni pt funcțiunile complementare amplasate la parterul clădirilor.
- Echipamente energie regenerabilă (sisteme și panouri fotovoltaice, panouri solare etc.);

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni sociale și de interes public cu condiția să se afle la parterul clădirii.
- Terenuri de sport exterioare (în aer liber): teren de baschet, teren de fotbal, teren de tenis, teren de badminton, teren de volei etc.;
- Funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de sănătate, de turism, garaje supraterane etc., în clădiri independente, cu respectarea următoarei condiții:



- Să fie de proximitate, cu acces public;
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau olfactivă și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Primirea aprobării vecinilor de pe parcele direct afectate.
- Servicii de interes public, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să fie de proximitate, cu acces public;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau olfactivă și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - Primirea aprobării vecinilor de pe parcele direct afectate.
- Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, after-school, școală de vară - publice sau private - cu următoarele condiții:
 - Primirea aprobării vecinilor de pe parcele direct afectate;
 - Respectarea tuturor normativelor privind proiectarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră; acestea vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare; Se recomandă realizarea echipamentelor tehnico-edilitare în subteran.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- Lucrări de terasament sunt posibile doar cu condiția de a fi legate și corelate cu cota terenului sistematizat și cotele infrastructurii publice.

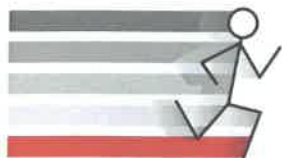
Art. 6 Utilizări interzise

- Activități de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic.
- Activități generatoare de zgomot și trafic greu;
- Construcții zootehnice ;
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.
- Depozitare deșeuri tip SEVESO;
- Este interzisă amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni față de cele menționate anterior care pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului sau poluare fonică.
- Este interzisă amplasarea unor construcții mai înalte decât regimul de înălțime prevăzut prin prezentul Regulament.
- Este interzisă realizarea a mai multor niveluri de mansardă sau de etaj retras.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7 Reguli de conformare a construcțiilor

Nu se accepta clădiri tip lamă, acestea trebuie să fie izolate, cu o singură scară de scări.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.- Lei



Este obligatorie realizarea unui amestec de tipologii de apartamente (după numărul de camere).

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

La autorizarea executării construcțiilor, se va avea în vedere obligativitatea asigurării duratei minime de însorire conform normelor sanitare. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

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 SNCFR

Terenul reglementat prin prezentul PUZ nu intra în incidența zonei de protecție de 100 m a Cailor Ferate existente.

DF 163 se afla la o distanță de cca. 190,0 m față de cel mai Sudic punct al limitei prezentului PUZ-ului.

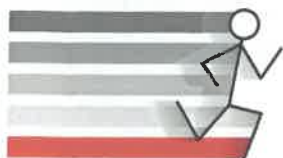
Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 4336,69m Sud față de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Traian Vuia și la 831,57 m Vest față de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,20m.

Avizului AACR este favorabil și impune condiția respectării înălțimii maxime admise de 16,0 m a construcțiilor propuse, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (90,2 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m înălțime maximă admisă a construcțiilor propuse).

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.



Art. 14 Amplasarea față de aliniament

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea unei retrageri de minimum 5m de la aliniamentul stradal.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu OMS nr. 119 / 2014;
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor specificată în planșa anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .

Art. 16 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Se va respecta retragerea de 5 m fata de aliniamentul stradal.
- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Corpurile principale ale construcțiilor noi nu va depăși $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei. După această limită se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea RGU, si a Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele parter putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate. .
- Distanțele minime între 2 corpuri de clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6.50 m, pentru asigurarea însoririi și intervenției în caz de incendiu.
- Este obligatoriu ca amplasarea construcțiilor pe teren să fie astfel încât să permită gruparea și alăturarea spațiilor verzi cu cele ale zonelor SVV adiacente parcelei/parceleur.
- Între clădirile de pe aceeași parcelă se recomandă amplasarea locurilor de joacă, a spațiilor verzi și a altor funcțiuni comune, în defavoarea parcarilor, care se recomandă a fi amplasate în demisol/subsol.

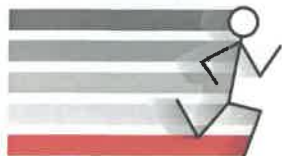
Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Se va asigura un acces carosabil având o lățime de minim 6m.
- Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, inclusiv în garaje subterane.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parceleur se recomanda utilizarea de stratificări permeabile;

Art. 18 Accesuri pietonale

- Se vor asigura accese pietonale directe în interiorul parceleur.



- 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 deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

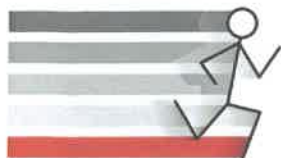
Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 19 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate costurile extinderii rețelilor locale vor fi realizate conform Planului de Acțiuni. Iar bransamentele vor fi realizate de către beneficiari finali ai parcelelor.

Toate extinderile rețelilor stradale se vor realiza obligatoriu subteran pe terenurile aflate în domeniul public.

- Construcțiile se vor racorda obligatoriu la toate utilitățile asigurate prin rețelele edilitare publice, cu excepția celei de gaze naturale, care nu este obligatorie.
- Este obligatorie dezmembrarea parcelelor pe care se afla echipamente tehnico-edilitare (ex.post trafo) în faza obținerii Autorizației de Construire.
- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelilor edilitare publice care vor deservei investiția vor fi realizate și suportate conform Planului de acțiuni;
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate cu acces direct din domeniul public.
- Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75.0 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15.0 m.
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelilor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Apa de ploaie se va colecta la nivel de cartier și se va deversa în canalul ANIF HC 151 aflat la nordul amplasamentului. Apele puviale colectate de pe acoperișul clădirilor, considerate ape pluviale pure, se vor colectate de către o rețea care va descarca direct într-un bazin de retenție. Apele pluviale colectate de la nivelul drumurilor de incinta și a parcarilor, considerate ape pluviale impure, vor fi colectate de o altă rețea, vor trece printr-un separator de namol și hidrocarburi,



Art. 20 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Costurile extinderii rețelelor locale și branșările se vor realiza conform Planului de Acțiune.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Este obligatorie dezmembrarea parcelelor pe care se afla echipamente tehnico-edilitare (post trafo) in faza obtinerii Autorizatiei de Construire.
- Performanța energetică:
 - Conform legislației în vigoare ;
 - Imobilele de locuințe colective vor fi echipate cu sistem de încălzire/ventilație/climatizare centralizat, în care energia se va produce în centrale comune pentru fiecare imobil sau grup de imobile. Contorizarea consumului de energie electrică, termică etc. se va realiza cu contoare alocate fiecărui apartament.
 - Sunt interzise centralele de încălzire, ventilație etc. de apartament la imobilele de locuințe colective.
 - În cazul urbanizărilor care propun zone de locuințe, este obligatoriu efectuarea studiului al eficienței unui sistem de încălzire/ventilație/răcire centralizat, în comparație cu unul individual/ unitate, din punct de vedere al poluării și a eficienței energetice.

Art. 21 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

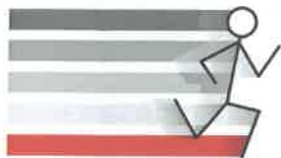
Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

- Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor.

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 22 Parcelarea

- Parcela construibilă va întruni următoarele condiții:
- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor în etape, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Se admit operațiuni de divizare ale parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front stradal mai mare sau egal cu 24m. mExcepție fac parcelele pe care sunt amplasate echipamente tehnico-edilitare.

- Se respectă legislația în vigoare.

- În urma împărțirii loturilor, indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul rezultat în conformitate cu planșa anexă nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

- Zona verde se va calcula la suprafața totală reglementată prin prezentul plan urbanistic și se poate constitui din suma parcelelor distincte de zonă verde și a suprafeței verzi din cadrul celorlalte parcele aferente celorlalte subzone. Suma lor trebuie să reprezinte minim 20% din suprafața total reglementată prin prezentul plan urbanistic.

Art. 23 Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis S+P+2E+1M/1Er, respectiv S+P+3E+1M/1Er conform plansei anexa U03 Reglementari urbanistice – zonificare.

- Pentru S+P+2E+1M/1Er: H.max.cornisa = 10,0 m, H.max.coama = 13,0 m, H.max. = 13,0m;

- Pentru S+P+3E+1M/1E: H.max.cornisa = 13,0 m, H.max.coama = 16,0 m, H.max. = 16,0m;

- Conform aviz AACR, cota absoluta maxima admisa este de 106,20 m (90,2 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m inaltime maxima admisa a constructiilor propuse);

- Se admite realizarea unui singur nivel de mansardă sau a unui singur nivel de etaj retras.

Art. 24 Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32);

- 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 (HG 525/1996, Art.32);

- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural;

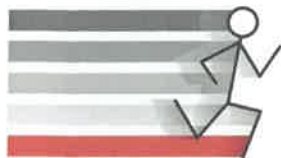
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului, facilitând pătrunderea în proporție cât mai mare a luminii naturale.

Art. 25 Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 30%.

În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură de utilitate publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 0.9.



- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 0.9.
În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură de utilitate publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

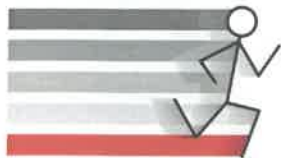
Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 26 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje subterane conform planșei anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare. Parcajele supraterane se pot realiza provizoriu și în alte zone pe durata execuției etapizate.
- Necesari de parcaje:
 - Locuințe semicolective - min. 2 locuri de parcare la unitate locativă;
 - Alte funcțiuni: conform RGU, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare;
 - Instituții de învățământ- creșe, grădinițe, after-school, școală de vară - publice sau private- vor fi prevăzute cu zonă de oprire strict pentru urcarea/coborârea copilului (kiss & go)
- Parcajele se pot organiza și în comun, în clădiri de garaje care să deservească mai multe clădiri de locuințe, la maxim 100m de cea mai îndepărtată unitate locativă.
- Se asigură un spațiu acoperit și închis pentru depozitarea bicicletelor.
- Electromobilitate:
 - Conform legislației în vigoare.

Art. 27 Spații verzi

- Se recomandă ca în fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă să fie amenajat peisager, ca zonă verde sau parcaj pe suport permeabil.
- Se vor asigura spații verzi reprezentând minim 40% din suprafața parcelei.
- Minim 20% din suprafața spațiilor verzi trebuie să fie sol natural.
- Spațiile verzi, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, vor fi cu acces public, pietonal și velo, neîngradite.
- Se va asigura raportul de 1 arbore la fiecare 200 mp de zonă verde.
- Spațiile verzi vor avea minim 1m grosime de strat de pământ vegetal.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în proporție de maxim 10% cumulată.
- Sunt permise echipamente și amenajări tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră; acestea vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii



aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare; Se recomandă realizarea echipamentelor tehnico-edilitare în subteran.

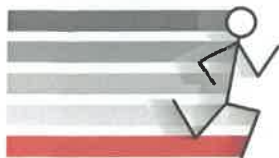
- Între imobilele rezultate se va realiza o curte interioară, neîngrădită, cu acces public nelimitat, amenajată pentru a crea un cadru favorabil utilizatorilor. Se va avea în vedere posibilitatea amenajării de alei, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, terase și amplasarea de construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale, etc. Cu condiția ca suprafața cumulată a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Perdele verzi de protecție în cadrul parcelelor propuse pentru locuire, dinspre strada Coacazelor, cu o lățime de 15,0 m, vor fi neîngrădite, cu acces public nelimitat și cu posibilitatea realizării de amenajări tehnico – edilitare, alei pietonale, piste de biciclete, accesuri auto și pietonale.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- 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.
- Se recomandă ca aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă;
- 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 deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc).

Art. 28 Împrejmui

- Nu se vor împrejmui clădirile de locuit între ele. Excepție pot face funcțiunile complementare aflate în aceste cvartale (creșă, grădiniță, servicii etc.). În acest caz împrejuririle nu vor depăși înălțimea de 1,80m.
- Nu vor avea împrejmui spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe, având acces public nelimitat;
- Împrejuririle se vor realiza doar dacă sunt considerate necesare (exceptând situațiile menționate anterior) și vor avea un caracter semi-opac, translucid sau transparent, fără caracter ostentativ față de spațiul public.

Capitolul 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 29 Reglementări pentru spațiul public



- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din intregul ansamblu.
- Spațiul verde rezultat (conform planșei anexă nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare) va avea caracter public, neîngrădit, liber accesibil. Se va urmări realizarea unui caracter public atractiv, neîngrădit, amenajat peisager pentru a crește calitatea spațiului public.
- Spațiile verzi, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice vor fi cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, vor fi amenajate ca spații de interes public, acordându-se o atenție sporită finisajelor, dalajelor și atmosferei ambientale rezultate. Se permit circulațiile auto doar în sistem “shared use”, adică prin amenajarea unui plan de călcare continuu, de tip dalaj natural sau artificial, fără demarcații de tip borduri, împrejmuiri sau alte elemente ce îngreșează accesul nemijlocit al pietonilor.
- Se permite amenajarea de parcaje pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, cu condiția ca acestea să fie realizate din aceleași materiale ca și căile de circulație pietonale, cu demarcații realizate prin contrast de culoare, vopsea sau alte mijloace ce nu îngreșează accesul nemijlocit al pietonilor.

13. S –SERVICII si COMERT

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

S –servicii si comerț

Art. 2 Caracterul zonei

Destinația propusă este dedicată activităților economice de tip terțiar și serviciilor publice.

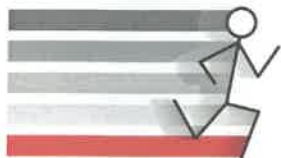
Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni de agrement și sport, circulații, parcaje, spații verzi etc.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise

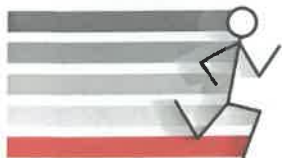
- Spații administrative (birouri, sedii de companii, etc.);
- Spații financiar-bancare;



- Spații comerciale cu ADC de maximum 2800mp;
- Alimentație publică (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.);
- Servicii cu acces public, servicii profesionale și servicii manufacturiere;
- Servicii hoteliere (pensiuni, hotel, apart-hotel etc.);
- Servicii de sanatate (clinica, asistenta si ingrijiri medicale etc.);
- Parterele orientate spre domeniul public vor avea funcțiuni de interes pentru public.
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri ;
- Terenuri de sport exterioare (în aer liber): teren de baschet, teren de fotbal, teren de tenis, teren de badminton, teren de volei etc.;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Unități de alimentație publică (cafeteria, cafenea, bufet etc.);
- Canisite, foișoare;
- Locuri de joacă pentru copii, mobilier urban de tip elemente de fitness în aer liber;
- Echipamente destinate colectării și selectării deșeurilor rezultate exclusiv din utilizarea spațiilor verzi.
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Parcari interioare și exterioare etc.
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.
- Echipamente energie regenerabila (sisteme si panouri fotovoltaice, panouri solare etc.);

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră; acestea vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare; Se recomanda realizarea echipamentelor tehnico-edilitare in subteran.
- Garaje publice sau private, cu următoarele condiții:
 - Să nu ocupe frontul sau domeniul public;
 - Accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, organizate astfel încât să nu perturbe traficul.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate
- Activități de mica producție, cu următoarele condiții:
 - Să fie parte a unei activități de tip comercial ce are loc în aceeași locație;
- Activitățile să fie nepoluante și să nu creeze discomfort fonic zonelor de locuințe din vecinătate.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- Lucrari de terasament sunt posibile doar cu conditia de a fi legate si corelate cu cota terenului sistematizat si cotele infrastructurii publice



Art. 6 Utilizări interzise

- Locuire de orice tip.
- Activități de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic.
- Construcții zootehnice.
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.
- Depozitare de tip SEVESO;
- Este interzisă amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni față de cele menționate anterior care pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului sau poluare fonică.
- Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată printr-un alt PUZ.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu OMS nr. 119 / 2014.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Terenul reglementat prin prezentul PUZ nu intra în incidența zonei de protecție de 100m a Cailor Ferate existente.

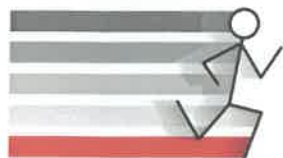
DF 163 se afla la o distanță de cca. 190,0 m față de cel mai Sudic punct al limitei prezentului PUZ-ului.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 4336,69m Sud față de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Traian Vuia și la 831,57 m Vest față de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,20m.

Avizului AACR este favorabil și impune condiția respectării înălțimii maxime admise de 16,0 m a construcțiilor propuse, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (90,2 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m înălțime maximă admisă a construcțiilor propuse).

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei



Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea unei retrageri de minimum 5m de la aliniamentul stradal.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu OMS nr. 119 / 2014;
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterrane specificată în planșa anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

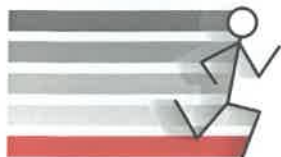
- Se va respecta retragerea de 5 m fata de aliniamentul stradal.
- Se va respecta retragerea de 15 m fata de viitoarul Inel V.
- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Corpul principal al construcțiilor noi nu va depăși ½ din adancimea parcelei. După această limită se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea RGU, si a Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele parter putând fi amplasate chiar pe limita laterală de proprietate.
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6.50 m, pentru asigurarea însoririi și intervenției în caz de incendiu.
- Este obligatoriu ca amplasarea construcțiilor pe teren să fie astfel încât să permită gruparea și alăturarea spațiilor verzi cu cele ale zonelor SVV adiacente parcelei/parcelor.
- Între clădirile de pe aceeași parcelă se recomandă amplasarea locurilor de joacă, a spațiilor verzi și a altor funcțiuni comune, în defavoarea parcarilor, care se recomandă a fi amplasate în demisol/subsol.

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Se va asigura un acces carosabil având o lățime de minim 6m.
- Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, inclusiv în garaje subterane.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificări permeabile;

Art. 17 Accesuri pietonale



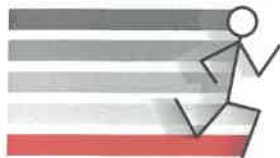
- Se vor asigura accese pietonale directe în interiorul parcelor.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea, (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate extinderile rețelor stradale se vor realiza obligatoriu subteran pe terenurile aflate în domeniul public. Toate costurile extinderii rețelor locale vor fi realizate conform Planului de Acțiuni. Iar bransamentele vor fi realizate de către beneficiari finali ai parcelor.

- Construcțiile se vor racorda obligatoriu la toate utilitățile asigurate prin rețelele edilitare publice, cu excepția celei de gaze naturale, care nu este obligatorie.
- Este obligatorie dezmembrarea parcelor pe care se afla echipamente tehnico-edilitare (post trafo) în faza obținerii Autorizației de Construire.
- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelor edilitare publice care vor deservei investiția vor fi realizate și suportate conform Planului de acțiuni;
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate cu acces direct din domeniul public.
- Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75.0 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15.0 m.
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Apa de ploaie se va colecta la nivel de cartier și se va deversa în canalul ANIF HC 151 aflat la nordul amplasamentului. Apele puviale colectate de pe acoperișul clădirilor, considerate ape pluviale pure, se vor colectate de către o rețea care va descarca direct într-un bazin de retenție. Apele pluviale colectate de la nivelul drumurilor de incintă și a parcarilor, considerate ape pluviale impure, vor fi colectate de o altă rețea, vor trece printr-un separator de namol și hidrocarburi, apoi vor fi colectate în bazinul de retenție. Din bazinul de retenție de ape pluviale acestea se vor deversa în canalul ANIF HC 151 aflat la nordul amplasamentului.



Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale vor fi realizate conform Planului de Actiuni. Iar bransamentele vor fi realizate de catre beneficiari finali ai parcelelor.
- Toate extinderile rețelelor stradale se vor realiza obligatoriu subteran pe terenurile aflate in domeniul public.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Este obligatorie dezmembrarea parcelelor pe care se afla echipamente tehnico-edilitare (post trafo) in faza obtinerii Autorizatiei de Construire.
- Performanța energetică:
 - Conform legislatiei in vigoare.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

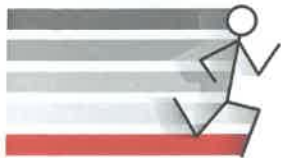
Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

- Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

- Parcela construibilă va întruni următoarele condiții:
- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor în etape, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- Se admit operațiuni de divizare ale parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front stradal mai mare sau egal cu 24m. Exceptie fac parcelele pe care sunt amplasate echipamente tehnico-edilitare.
- Se respectă legislația în vigoare.
- În urma împărțirii loturilor, indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul rezultat – corespondent UTR (unității teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexă nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Zona verde se va calcula la suprafața totală reglementată prin prezentul plan urbanistic și se poate constitui din suma parcelelor distincte de zonă verde și a suprafeței verzi din cadrul



celorlalte parcele aferente celorlalte subzone. Suma lor trebuie să reprezinte minim 20% din suprafața total reglementată prin prezentul plan urbanistic.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterrane: S/D+P+3E+1M/1Er.
- Se admite realizarea unui singur nivel de mansardă sau a unui singur nivel de etaj retras.
- Pentru S+P+3E+1M/1E: H.max.cornisa = 13,0 m, H.max.coama = 16,0 m, H.max.=16.0m;
- Conform aviz AACR, cota absoluta maxima admisa este de 106,20 m (90,2 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m inaltime maxima admisa a constructiilor propuse);

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază caracterul și/sau aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

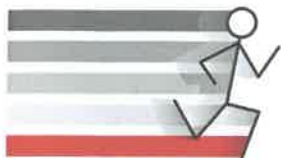
Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 40%.
În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură de utilitate publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 1,2.
În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură de utilitate publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

- Se va asigura un acces carosabil având o lățime de minim 6m.
- Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje subterane conform planșei anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare. Parcajele supraterrane se pot realiza provizoriu și în alte zone pe durata execuției etapizate.
- Necesari de parcaje:
 - Alte funcțiuni: conform RGU, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare;
 - Instituții de învățământ- creșe, grădinițe, after-school, școală de vară - publice sau

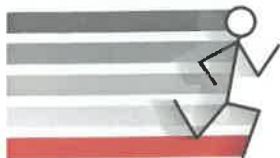


private- vor fi prevăzute cu zonă de oprire strict pentru urcarea/coborârea copilului (kiss & go)

- Accesele pietonale la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită deplasarea persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Electromobilitate:
 - Conform legislației în vigoare .

Art. 26 Spații verzi

- Spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se va face printr-o diminuare minimă a acestor suprafețe.
- Se vor asigura spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața parcelei.
- Minim 10% din suprafața spațiilor verzi trebuie să fie sol natural.
- Se recomandă gruparea și alăturarea spațiilor verzi ale parcelei cu cele ale zonei SVV (perdele verzi _canal ANIF).
- Spațiile verzi, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice vor fi cu acces public pietonal și velo, neîngrădit.
- Se va asigura raportul de 1 arbore la fiecare 200 mp de zonă verde.
- Spațiile verzi vor avea minim 1m grosime de strat de pământ vegetal.
- vor fi prevăzute cu o terasă verde/grădină pentru a fi folosită de către angajați în timpul pauzei de masă.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în proporție de maxim 10% cumulată.
- Perdeaua de protecție din cadrul parcelei propuse pentru servicii, aflata înspre Inelul V, cu o lățime de 15,0 m, va fi neîngrădită, cu acces public nelimitat, având posibilitatea amenajării de alei pietonale, piste de biciclete, pietonete, terase și construcții provizorii (semnale publicitare, totemuri etc.), locuri de joacă, targuri și expoziții temporare etc.
- Echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisajeră; acestea vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare; Se recomandă realizarea echipamentelor tehnico-edilitare în subteran.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- 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.
- Se recomandă ca aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă;
- 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 deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc).

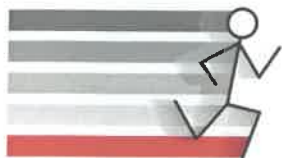
Art. 27 Împrejmuiri

- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe, având acces public nelimitat;
- Dacă pe parcela se afla mai multe cladiri acestea nu se vor împrejmuia între ele.
- Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor avea parapet plin de 0,6m (cu restul împrejmuirii transparente) sau din gard viu de mică înălțime.

Capitolul 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Spațiul verde rezultat (conform planșei anexă nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare) va avea caracter public, neîngrădit, liber accesibil. Se va urmări realizarea unui caracter public atractiv, neîngrădit, amenajat peisager pentru a crește calitatea spațiului public.
- Spațiile verzi, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice vor fi cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, vor fi amenajate ca spații de interes public, acordându-se o atenție sporită finisajelor, dalajelor și atmosferei ambientale rezultate. Se permit circulațiile auto doar în sistem "shared use", adică prin amenajarea unui plan de călcare continuu, de tip dalaj natural sau artificial, fără demarcații de tip borduri, împrejmuiri sau alte elemente ce îngreșează accesul nemijlocit al pietonilor.
- Se permite amenajarea de parcaje pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, cu condiția ca acestea să fie realizate din aceleași materiale ca și căile de circulație pietonale, cu demarcații realizate prin contrast de culoare, vopsea sau alte mijloace ce nu îngreșează accesul nemijlocit al pietonilor.



14. C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

C – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Art. 2 Caracterul zonei

Cuprinde infrastructura de mobilitate rutieră, velo și pietonală propusă să deservească terenul reglementat pentru realizarea acceselor și a conexiunilor cu rețeaua de transport a Comunei Ghiroda.

De asemenea cuprinde fâșiile de protecție ale drumurilor, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Circulații, parcaje, spații verzi etc.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări premise

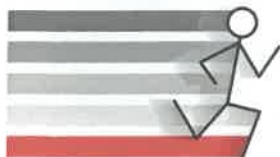
- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- Circulație pietonală, velo, fâșii de vegetație, arbori de aliniament etc.
- Zone de infrastructura publică deservite de căile de comunicație rutieră, stații de transport în comun, zone pentru colectarea deșeurilor selective, etc
- Parcări publice auto sau de biciclete
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Amenajări și echipamente edilitare cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran sau să fie integrate în amenajarea spațiului urban fără a periclita siguranța participanților la trafic și fără să îngreueze circulația liberă a acestora.

Art. 6 Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Clădiri de orice tip, cu excepția celor menționate anterior



Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Terenul reglementat prin prezentul PUZ nu intra în incidența zonei de siguranță de 100 m a Cailor Ferate existente.

DF 163 se află la o distanță de cca. 190,0 m față de cel mai Sudic punct al limitei prezentului PUZ-ului.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 4336,69m Sud față de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Traian Vuia și la 831,57 m Vest față de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,20m.

Avizului AACR este favorabil și impune condiția respectării înălțimii maxime admise de 16,0 m a construcțiilor propuse, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (90,2 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m înălțime maximă admisă a construcțiilor propuse).

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu este cazul

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile



- Orice acces la drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Soluția de accese, drumuri și parări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției

Art. 17 Accesuri pietonale

- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- 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 deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc).
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

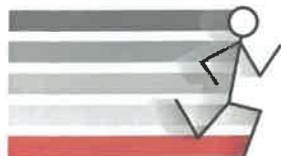
Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărită

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilărită existente

- Toate costurile extinderii rețelelor locale vor fi realizate conform Planului de Acțiuni.
- Toate extinderile rețelelor stradale se vor realiza obligatoriu subteran pe terenurile aflate în domeniul public.
- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilărită majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran.
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilărită, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilărită existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilărită

- Toate costurile extinderii rețelelor locale se vor realiza conform Planului de acțiune.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran pe terenurile aflate în domeniul public.



- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz. Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor.

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

- Nu este cazul

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- Nu este cazul

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu este cazul

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

- Nu este cazul

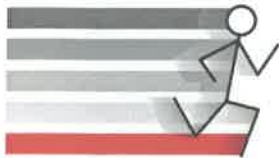
Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete sau izolat doar în locurile special amenajate pentru acestea. Parcajele supraterrane se pot realiza provizoriu și în alte zone pe durata execuției etapizate.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare.
- Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se acceptă realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu.
- Se vor integra parcaje pentru persoane cu dizabilități și pentru familii, conform calculului necesarului de parcaje.

Art. 26 Spații verzi

- Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul strazilor reglementate prin prezentul PUZ;
- Se vor realiza plantatii de aliniament de arbortu și arbusti care să nu pericliteze siguranța participanților la trafic.



- Sunt permise echipamente edilitare cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran sau să fie integrate în amenajarea spațiului urban fără a periclita siguranța participanților la trafic și fără să îngreădească circulația liberă a acestora.
- Este permisă amenajarea de construcții tehnico-edilitare subterane sau alte cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza spații de odihnă;
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27 Împrejurimi

- Nu este cazul.

Capitolul 8 – Reguli pentru spațiu public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști;
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate;
- Plantațiile rutiere trebuie să țină cont obligatoriu de asigurarea vizibilității în trafic și drept urmare se vor proiecta odată cu drumurile;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

15. Sp – Zone verzi – perdele de protecție și echipamente tehnico-edilitare

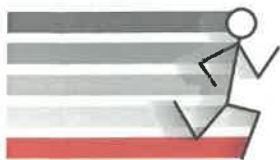
Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Sp – Zone verzi – perdele de protecție și echipamente tehnico-edilitare în subteran

Art. 2 Caracterul zonei

Zonele verzi aferente Sp pot fi de tipul:



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Perdea verde situata de-a lungul canalului HC95, avand un caracter verde cu rol de protectie enviromentala si de uz recreational, de promenada, care permite realizarea echipamentelor tehnico-ediliare in subteran.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Funcțiuni de agrement și sport, circulații, parcaje, spații verzi etc.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări premise

- Spații verzi;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Este permisă amenajarea acceselor si a aleilor către cladiri.
- Echipamente tehnico-edilitare in subteran;
- Se vor folosii materiale poroase, permeabile;
- Poldere;
- Foișoare;
- Plantații înalte, medii, joase;

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi realizate in subteran.
- 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.
- Accesul cu motoare, motociclete si ATV-uri este permisa strict in conditiile in care vehiculele nu polueaza aerul si nu produc zgomot (vehicule electrice silentioase);

Art. 6 Utilizări interzise

- Clădiri de orice tip, cu excepția celor menționate anterior;
- Parcaje
- Accesul cu orice vehicul motorizat, cu exceptia celor mentionate mai sus.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

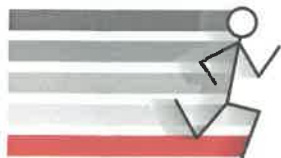
- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Terenul reglementat prin prezentul PUZ nu intra în incidența zonei siguranță de 100 m a Cailor Ferate existente.

DF 163 se află la o distanță de cca. 190,0 m față de cel mai Sudic punct al limitei prezentului PUZ-ului.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 4336,69m Sud față de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Traian Vuia și la 831,57 m Vest față de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 90,20m.

Avizului AACR este favorabil și impune condiția respectării înălțimii maxime admise de 16,0 m față de construcțiile propuse, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (90,2 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural, +16,0 m înălțime maximă admisă a construcțiilor propuse).

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

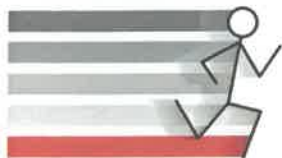
Nu este cazul

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Soluția de accese, drumuri și parări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției.

Art. 17 Accesuri pietonale



- Se recomandă ca aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă;
- 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 deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc).

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona studiată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejurimi.

- Se acordă o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice dispunerea la sol a conductelor de orice tip. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale vor fi realizat conform Planului de Acțiuni.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran pe terenurile aflate în domeniul public.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

- Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor și Planului de acțiuni

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

- Subzona Sp constitui parcele conform planșei anexă U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.



Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- Nu este cazul.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu este cazul

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

- Nu este cazul

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor și accesul autovehiculelor, altele decât cele ce deservește întreținerea acestora, pe zonele verzi este interzisă.

Art. 26 Spații verzi

- Perdele verzi se recomandă a se executa din amestec de specii de arbori și arbuști, pomi fructiferi și specii floricole dispuse pe o bandă verde îngustă de minim 6 metri, paralel cu direcția de curgere a apei în canal, plantate în 3-4 rânduri sau 4-5 rânduri, alternate între ele.
- Malurile canalelor nu se recomandă a fi gazonate cu tipuri de specii destinate peluzelor sau gazonului ornamental ori de sport/agrement.
- Nu se recomandă plantarea fundului de canal cu specii de baltă.
- Pentru înierbare, este recomandată însămânțarea cu ierburi din compoziția gazonului de fixație. Gazonul de fixație este o înierbare, care este dependentă de locul în care se face înierbarea precum și scopul acesteia. Combinațiile de specii ce intră în compoziția acestei tip de gazon sunt specii de graminee, specii de leguminoase și uneori și specii din alte familii botanice, cuprinse în anexa 2 la Memoriul Studiului de Peisaj & Protecția patrimoniului natural, atașat prezentului Plan Urbanistic General.
- 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).

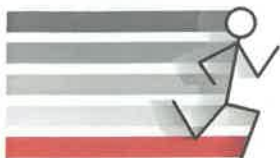
Art. 27 Împrejurimi

- Spațiile verzi nu vor avea împrejurimi, acestea vor fi cu acces public nelimitat;

Capitolul 8 – Reguli pentru spațiu public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Orice reglementare a spațiului verde și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;



- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza spații de odihnă;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din intregul ansamblu.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prezenta documentatie respecta reglementarile aprobate anterior sau aflate in lucru:

- Prevederi - P.U.Z. Director aprobat prin HCL Ghiroda nr. 28/2004: zonă de locuire și funcțiuni complementare;
- Prevederi - P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL Ghiroda nr. 38/20.04.2005: zonă de locuințe cu funcțiuni complementare – interdicție de construire până la elaborare PUZ;
- Prevederi - P.U.G. Ghiroda aflat în lucru: zonă pentru locuințe (regim mediu de înălțime) și servicii;

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Comunei Ghiroda aflat in lucru terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, **MUTR – C07 // Zona estica a UAT Ghiroda, situati intre Calea Ferata Timisoara-Bucuresti si localitatea Giarmata Vii.**

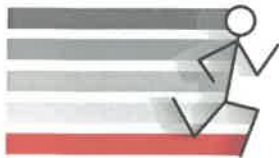
VI. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda (aflat în curs de avizare),
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și al amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicităză prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Soluția urbanistică se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Comunei Ghiroda și se recomandă preluarea prevederilor și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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 operațiunile ce vor urma aprobării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,

Specialist RUR: Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Dipl.Arh. Andreea Munteanu

