



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Jud. Timiș, com. Ghiroda, sat Giarmata VII
C.F. 408040 Ghiroda, nr. cad. 408040

I. DISPOZIȚII GENERALE

• INTRODUCERE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuință individuală și funcțiuni complementare", extravilan mun. Timișoara, C.F. nr. 408040 Ghiroda, nr. cad. 408040.

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 a Regulamentului General de Urbanism al comunei Ghiroda) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Articolul 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 Urbanismul, modificată și completată; - Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J. Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism, anexă la Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuință individuală și funcțiuni complementare" intravilanul extins al com. Ghiroda, C.F. nr. 408040 Ghiroda, nr. cad. 408040, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

• PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Articolul 4.

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integrantă din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

- la nord-est – parcela cu nr. cad. 409180, teren arabil, liber de construcții
- la sud-est – HCn115 și drum de exploatare DE116 (nr. cad. 406656);
- la sud-vest – parcela nr. cad. A109/3/4 CF nr. 407859, teren arabil, liber de construcții;
- la nord-vest – DC 64 (Calea Timișoarei);

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Ghiroda. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 6.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala și morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta** – UTR Zonă locuire individuală și servicii complementare, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasile Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

Articolul 7.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
S aferentă zonei de locuire individuală cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare	0	0	1035 mp	34,50 %
S aferenta zonei cu interdicție de construire- zona siguranta LEA 220kV (propusă la 400kV)	0	0	1362 mp	45,40 %
Suprafața aferentă zonei de spatii verzi	0	0	522 mp	17,40 %
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	81 mp	2,70 %
Teren arabil in intravilanul extins	3000 mp	100%	0	0
TOTAL TEREN	3000 mp	100%	3000 mp	100%

III. UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 8. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIONEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei în care se află terenul studiat este cea de locuințe individuale și colective cu caracter urban și semiurban, precum și dotări și servicii. Se propune o zonă de locuire cu funcțiuni complementare, fiind permisă o locuință cu un regim de înălțime max. P+1E+M/Er și maxim două apartamente.

Se vor respecta prevederile legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – „Exigențe minimale pentru locuințe”.

- **FUNCTIONI COMPLEMENTARE:**

Dotările admise zonei sunt:

- Servicii – spatii cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale – servicii sau comerț de mici dimensiuni;
- Spatii verzi amenajate: amenajări peisagere, mobilier urban, alei pietonale
- Accese carosabile și pietonale, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE

- Construirea unei clădiri de locuire individuală cu maxim două apartamente, cu caracter urban și semiurban, cu garajele aferente, având maxim 2 apartamente/parcelă.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, prestări servicii, cabinete medicale, farmacii alte funcțiuni similare, saloane de înfrumusețare, studiouri foto, croitorii etc, având maxim 5 angajați și care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

- Alte funcțiuni complementare admise: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații pentru sport și recreere;
- Spații verzi amenajate: amenajări peisagere, mobilier urban, alei pietonale
- Accese pietonale și carosabile, parcuri la sol și parcaje subterane și supraterane, piste de bicicletă și alei pietonale;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Împrejmuiri, platforme menajere;
- Alte funcțiuni compatibile care nu generează trafic greu, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au maxim 5 persoane implicate, au posibilitatea de a asigura pe parcela proprie staționarea vehiculelor aferente, nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice.
- Orarul de funcționare al activităților și funcțiunilor complementare va fi compatibil cu funcțiunea de locuire (dominantă).

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații, care se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Articolul 11. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea în zonă a lucrărilor de utilitate publică.

Sub zona de protecție a LEA se instituie o interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ. Se poate amenaja drumul de acces, însă numai după obținerea avizului de amplasament de la deținătorul LEA, obținut în urma unui studiu de coexistență.

Articolul 12. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Altă tipologie de locuire decât cea individuală;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Stabilimente care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei, de ex. baruri de noapte, cazinouri etc.;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Panouri publicitare mari în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri.

Conform art. 25 din OUG 12/1998 se instituie zona de siguranță ca zona infrastructurii feroviare publice ce cuprinde fașiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

Porțiunea din terenul existent care este cuprinsă în zona de siguranță a infrastructurii feroviare va fi dezmembrată și cedată în domeniul public (parcele nr. 3).

Conform art. 25 din OUG 12/1998, se instituie zona de protecție a infrastructurii feroviare publice ca zona care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, marcată și în planșa de Reglementări Urbanistice, se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR SI A PARCELELOR

- REGULI cu privire la FORMA și DIMENSIUNILE PARCELELOR

Articolul 13.

În cazul terenului de față, suprafața parcelor pentru construcții nu va fi mai mică de 500 mp.

Articolul 14.

Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora.

Articolul 15.

Alipirile și dezlipirile ulterioare se vor putea realiza doar respectând Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat.

- REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME și CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR:

Articolul 16. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta prevederile O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin O.M.S. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h la solstițiul de iarnă, potrivit OMS nr. 119/2014 privind normele de igienă.

Articolul 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite anterior numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

Construcțiile pentru dotări și servicii vor avea asigurat accesul dintr-un drum public cu posibilitatea rezolvării accesului mijloacelor de stingere al incendiilor și de serviciu.

Distanța construcțiilor față de drum va respecta limita de implant, conform planșei nr. 03-U, „Reglementari urbanistice”.

• AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

Articolul 18.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare, respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesele la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;
- la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate laterală se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei învecinate pe limita de proprietate a căruia se va amplasa construcția propusă.

Articolul 19. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa față de frontul stradal cu respectarea limitei de implant, așa cum este ea definită în planșa nr. 03-U „Reglementari urbanistice”.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, zone de colectare a deșeurilor menajere. În zona de protecție a rețelelor de medie și înaltă tensiune este interzisă construirea sau amplasarea de împrejmuiri, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Articolul 20. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, față de limitele laterale, se va face cu respectarea distanței minime de 2,00 m față de vecinătăți pentru construcțiile în regim de înălțime P și P+M/P+Er, respectiv la ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim de înălțime, conform planșei nr. 03-U „Reglementari urbanistice”.

Construcțiile de garaje în interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora sau în aliniament, în condițiile respectării prevederilor codului civil și cu respectarea unei înălțimi maxime de 3 m.

Articolul 21. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

Pentru lotul 1, parcela de locuire individuală și funcțiuni complementare, construcțiile se vor amplasa față de limita posterioară a parcelei retrase la minim 6 m, respectând limita de implant din planșa nr. 03-U „Reglementari urbanistice”.

Articolul 22.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zona, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al comunei Ghiroda.

Articolul 23.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperisuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

Articolul 24.

Numărul de parcuri necesar locuirii individuale, respectiv funcțiunilor sau serviciilor complementare, se va asigura în interiorul parcelelor respective.

Articolul 25. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu se accepta amplasarea mai multor constructii principale pe aceeași parca.

Amplasarea constructiilor secundare pe o parca în raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018. Distanța minima dintre două clădiri aflate pe aceeași parca va fi egală cu înălțimea constructiei celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,5 m.

- PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI

Articolul 26.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la nivelul solului de constructii. Conform legii 325/2001, reprezintă raportul dintre suprafata construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafata parcelei. Suprafata construită este suprafata construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construită.

Articolul 27.

În cazul prezentei lotizari, pentru parca de locuire individuală cu maxim doua apartamente și funcțiuni complementare, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 35%;
- un C.U.T. de maxim 1,05;

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înălțimii maxime a constructiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii constructiilor (conform OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Articolul 28.

Pentru parca de locuire individuală cu maxim doua apartamente și funcțiuni complementare, la stabilirea înălțimii maxime a constructiilor se va avea în vedere:

- Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+1E+M/Er.
- Înălțimea maximă la cornișă a constructiilor va fi de 9 m.
- Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 12 m. Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, în functie de amplasament, cu condiția să nu depășească +112,10 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural (cf. avizului cu condiții eliberat de A.A.C.R. nr. 14795/09.06.2023).



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII SI DRUMURI

Articolul 29. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei „Proprietatea terenurilor”.

Accesul la construcții va fi situat și dimensionat astfel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Articolul 30. ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcela privată de pe drumul de exploatare DE116 (nr. cad. 406656), se va prevedea amenajarea, în dreptul terenului, a unui podeț peste canalul HCn115 și intubarea locală a acestuia.

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități.

Articolul 31. - DRUMURI

Drumurile prevăzute în acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități.

La dimensionare se va ține cont de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

• PROPRIETATE PUBLICA

Articolul 32.

Proprietarii terenului propus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru circulațiile prevăzute, conform planșei 04-A „Proprietatea asupra terenurilor”. În acest sens, la faza dezmembrării parcelelor și intabulării, terenurile propuse a fi trecute în domeniul public vor fi eliberate de sarcini.

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei Ghiroda.

Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

• REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 33.

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

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Art. 34. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitorul sau beneficiarul P.U.Z., parțial sau în întregime, conform Planului de acțiune anexat.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul fiecărei parcele în parte.

Toate rețelele stradale (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza subteran.

Se vor aplica principiile conceptului de clădiri NZEB, clădiri cu o performanță energetică foarte ridicată, cu un consum de energie aproape egal cu zero.

Articolul 35. ALIMENTAREA CU APA

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. De-a lungul DC 64 Timișoara – Giarmata Vii există o rețea de apă potabilă, având diametrul de 110 mm.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a rețelei de apă potabilă a localității Giarmata Vii, existentă pe DC 64 Timișoara – Giarmata Vii. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuire în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza de-a lungul DC 64 Timișoara – Giarmata Vii cu conducte din PE – ID, având diametrul de 125 mm, până în dreptul parcelei studiate. Lungimea extinderii rețelei de apă propuse este de 70,00 m. Din această rețea se va realiza un branșament de apă potabilă, cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 40 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Din acest branșament se va racorda clădirea propusă. Va fi prevăzut un cămin de apometru.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Articolul 36. ASIGURAREA CANALIZARII

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. De-a lungul DC 64 Timișoara – Giarmata Vii, având diametrul de 500 mm.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord de canalizare la sistemul de canalizare al localității, existent pe DC 64 Timișoara – Giarmata Vii. Racordul de canalizare nou propus se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 160 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. La acest racord de canalizare se va racorda clădirea propusă.

Conductele de canalizare vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 32 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 27 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 115, situat în partea de est a parcelei studiate, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie: $V_{\text{colectat}} = 26,21 \text{ m}^3$.

Volumul de apă colectat anual este: $V_{\text{anual}} = 1.890,00 \text{ m}^3 / \text{an}$.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 37. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

Alimentarea cu energie electrică se asigură de la rețelele stradale de joasă tensiune 0,4kV, de la sursa E-DISTRIBUTIE BANAT SA, cu cabluri subterane, de la care se vor realiza branșamentele. Toate racordurile se realizează pe baza studiului de soluție și a proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT SA, de către firmele atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal.

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei, operatorii de telecomunicații din zonă vor extinde rețelele de telefonie. Clădirile se vor racorda la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zonă, până la firida telefonică.

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

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Articolul 38. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelilor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Art. 39. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Încălzirea spațiilor se va realiza, în principiu, prin intermediul unor centrale individuale sau comune sau prin intermediul unor pompe de căldură unui sistem cuprinzând una sau mai multe soluții alternative (ex: pompă de căldură, panouri solare, panouri fotovoltaice etc).

Articolul 40. GESTIONAREA DESEURILOR



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

Orice cladire de locuit, precum si orice alta unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele – amplasate intr-un loc special pe propriul teren în zona căii de acces.

Deșeurile menajere vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

• ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCȚIILOR

Articolul 41.

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona. Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona urbana, si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile sale, o continuitate in profilul general al strazii.

Articolul 42. Fațade

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, si materiale de constructii precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic etc.)

Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi executate de aceeasi calitate arhitecturala si urmarindu-se aceleasi criterii, chiar si atunci cand rezulta un calcan. Executia finisajelor si calitatea lor trebuie sa respecte normele calitative aflate in vigoare.

Articolul 43.

Nu se accepta sub nicio forma contraste stridente la fațade, acestea trebuie să fie executate în tonuri moderate, calde, armonizate.

Art. 44. Acoperișuri

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă, cu pantă maxim 45°, fie învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și cele ale construcției principale, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

• REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE

Articolul 45. PARCAJE, GARAJE

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Amplasarea garajelor si a parcajelor se va face cu asigurarea distantelor necesare securitatii in caz de incendiu.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca clădirile de locuit.

Parcela de construcții va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Articolul 46. SPATII VERZI

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

- parcelă independentă care reprezintă 17,40% din suprafața totală a terenului studiat, cu plantație de protecție – arbori cu coronament înalt;
- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuire individuală cu maxim două apartamente, minim 5%

Articolul 47. PARCELA INDEPENDENTĂ DE SPAȚIU VERDE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, plantate, organizate pe solul natural va ocupa minim 90% din suprafața totală a parcelei de spații verzi. Acestea vor cuprinde plantație de protecție – arbori cu coronament înalt.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 17,40% din suprafața totală a parcelei studiate.

Se permit următoarele utilizări:

- Preponderent plantații cu coronament înalt (plantație de protecție), precum și plantații medii, joase pentru înregirea peisajului, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și piste de biciclete;
- Amenajări peisagere;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

Toate aceste construcții și dotări trebuie să nu depășească cumulat, o suprafață mai mare de 5% din suprafața totală a spațiului verde.

Sunt interzise următoarele activități:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Construcții de orice tip, inclusiv de tip provizoriu, cu excepția celor cu caracter tehnico edilitar;
- Lucrări de terasament și sistematizare vertical de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- Panouri publicitare mari;
- Depozite de deșeuri.

Parcela este supusă restricțiilor datorate prezenței LEA20kV. Se va solicita avizul de amplasament din partea deținătorului LEA 20kV pentru orice tip de construcții sau instalații tehnico-edilitare.

Articolul 48. SPAȚII VERZI ÎN ALINIAMENTUL STRADAL

Dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali (în sensul giratoriu).

Pentru toată zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 49. SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Dotări permise: instalații edilitare, amenajări peisagere, mobilier urban, alei pietonale.

Pentru toată zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Titlarii parcelei de locuire individuală cu maxim două apartamente se obligă să asigure spații verzi, minim de 5 mp/locuitor, conform HCJ 87/2004.

În zona de siguranță a liniilor aeriene de energie electrică (LEA) sunt interzise culturi pe spaliere metalice sau îngrădiri metalice.

Articolul 50. ÎMPREJMUIRI

În zona de protecție a rețelelor de medie și înaltă tensiune este interzisă construirea sau amplasarea de împrejmuiri, conform planșei de Reglementări Urbanistice.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 111/17/08 - 2021

P.U.Z. GHIRODA, SAT GIARMATA VII, C.F. Nr. 408040 Ghiroda; nr. cad. 408040

Se permite retragerea construcțiilor de tip împrejmuire de la frontul stradal la limita zonei de protecție a rețelilor de medie și înaltă tensiune, care coincide cu limita de implant, așa cum este ea definită în planșa nr. 03-U "Reglementări Urbanistice".

Construcția de tip împrejmuire corespunzătoare frontului stradal va respecta o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac înalt de maxim 80 cm, restul împrejuririi până la 2,00 m fiind transparentă (excepție făcând stâlpii de susținere). Forma arhitecturală și materialele de execuție trebuie să se încadreze și să se subordoneze stilului arhitectural adoptat de clădirea principală pentru a forma împreună cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii. Ca excepție, pe limita de proprietate cu zona de restricție a căii ferate (limita nord-vestică), se va construi o barieră fonică (gard lemn), preferabil dublată de arbori.

Pe celelalte laturi ale terenului (în afara frontului stradal), cu excepția porțiunilor aflate în zona de protecție a rețelilor de medie și înaltă tensiune, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, lemn etc) sau transparente (plasa de sârmă), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Întocmit,
arh. Laura Tifan Gy



