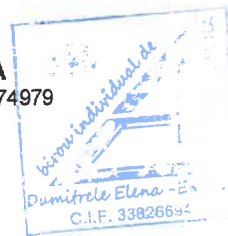




BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE,
extravilan comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 403216, NR. CAD: 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), S.teren=9.998 m²

Beneficiari: **LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA**

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

Data elaborării: **NOIEMBRIE 2023**

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;
beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bla.emiliadumitrele@gmail.com

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Ghiroda.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE” C.F. nr. 403216, nr. Cad. 403216 (Nr. CF. Vechi: 6739, nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), teren extravilan arabil loc. Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al Comunei Ghiroda, se aproba prin hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Ghiroda prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE” C.F. nr. 403216, nr. Cad. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), teren extravilan arabil loc. Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE” C.F. nr. 403216, nr. Cad. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), teren extravilan arabil loc. Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

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

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

b.4. În domeniul proprietății funciare

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

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor

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

- Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal (PATZ) – Aeroportul Internațional "Traian Vuia" – Autostrada "Arad-Lugoj" – DN 6;
- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda în curs de elaborare;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 40 / 2023 la Sud;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 101 / 2008 la Vest;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 16 / 2023 la Nord;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE” C.F. nr. 403216, nr. Cad. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), teren arabil extravilan loc. Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș” împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, notat în C.F. după cum urmează :

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- CF nr. 403216 cu nr. top. /cad. 403216 (Nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), în suprafață de 9.998 mp, teren arabil în extravilanul localității Ghiroda, com. Ghiroda, proprietari: Lazăr Caius Fulger - cota actuala 1/2, Lazăr Cristina Fulga - cota actuala 1/2, drept de proprietate dobândit prin donație.

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. - Pr 20/2022, întocmit de către proiectant general B.I.A. DUMITRELE ELENA EMILIA, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi înprejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcțională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa "U.02 Reglementări urbanistice-Zonificare". Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unități și subunități funcționale:

- subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare (parcelele 1-3) – 8.619 m²;
- subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parcels nr.4) - 237 m²;
- subzona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele 5 și 6) – 1.142 m²;

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

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa "U.01 Situația existentă".

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN. MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) TERENURI ARABILE

0,9998 ha

4.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

4.3. Resursele subsolului

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

4.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament Local de Urbanism este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),

S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

4.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplsare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autoritățile abilitate vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele nturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6. Zonele construite protejate

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

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

5.1. Siguranța în construcții

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

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

Terenul ce compune prezentul amplasament pentru care a fost inițian Planul Urbanistic Zonal, **nu este expus riscurilor naturale**, respectiv **riscurilor seismice, alunecări de teren sau inundații**.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),

S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60 m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **$K_s=0,16$** , accelerația gravitațională **$a_g = 0,20$** și perioada de colț **$T_c=0,7$ sec.**

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

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Teritoriul studiat **nu este expus riscurilor tehnologice.**

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.**

5.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE” C.F. nr. 403216, nr. Cad. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), teren arabil extravilan loc. Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș” sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la amenajarea și extinderea drumului colector 72/1/21 la un prospect de 10 m și continuarea drumului propus cu prospect de 12 m ,prin PUZ avizat în partea de SUD, în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu strazile existente, aprobate prin alte documentatii de urbanism.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- Iluminatul natural al încăperilor
- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).
- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcțiilor se va realiza în condițiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile se vor autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

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

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

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește generarea unei zone pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, în extravilanul comunei Ghiroda. Se propune divizarea terenului în șase loturi, dintre care trei (3) vor avea funcțiunea de centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, o parcelă (1) pentru spațiu verde rezervat pentru echiparea edilitară și două (2) parcele pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, conform planșei U.02 Reglementări urbanistice – Zonificare. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe și coerente din punct de vedere al amplasării funcțiilor, valorificându-se potențialul zonei;
- trei (3) parcele pentru subzona de centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare – cu suprafețe de 2.153 m², 2.156 m² și 4.310 m²;
- o parcela (1) pentru subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară, cu suprafața de 237 m² – parcela nr. 4;
- două (2) parcele dedicate subzonei pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, în suprafața de 1.142 m² – parcelele nr. 5 și nr. 6.

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

Se vor respecta condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord de localitatea Ghiroda, în extravilan, a unei zone pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare pe o suprafață de **9.998 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF. nr. 403216, nr. Cad. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18)** și se află în proprietatea **numiților Lazăr Caius-Fulger, Lazăr Cristina-Fulga**. Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și U.06 STUDIU DE CVARTAL aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie groasă. Suprafața studiată a zonei este de 0,9998 ha.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare (parcelele 1-3) – 8.619 m²;
- subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parcela nr.4) - 237 m²;
- subzona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (parcelele 5 și 6) - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public – 1.142 m²;

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

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare (parcelele 1-3) – 8.619 m²;
- subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parceta nr.4) - 237 m²;
- subzona căi de circulație - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public – 1.142 m²;

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, cu regim de înălțime maxim P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii hoteliere, pensiuni;
- comerciale, alimentare publică;
- birouri, sedii firma, administrative;
- hale, service auto, parcuri;
- cercetare;
- construcții pentru producție industrială nepoluantă, producție cu caracter nepoluant, de exemplu:
 - articole textile din bumbac/ lână, articole/incălțăminte/imbrăcăminte din piele, imprimare digitală pe haine, funie, panglici din bumbac sau plastic
 - sticlă/ceramică/ceramică de pamant, fierărie de aur/argint
 - fabricarea săpunului, bio-ingrașământ, bio-pesticide, nutrienți organici
 - lămpi electrice/ becuri, articole electrice și electronice, instrumente științifice, generare energie solară prin celule fotovoltaice, biciclete, asamblare produse chirurgicale și medicale, lentile optice
 - instalații de racire și fabricare a gheții, brutărie, cofetărie, patiserie, amestecare/ambalare ceai/condimente, bomboane, biscuiți
- manipulare/depozitare cereale alimentare, mori de făină, moară de ulei, moară de orez
- apă distilată, apă mineralizată
- materiale de ambalare, carton, cutii de carton, hartie și articole de papetărie
- tâmplărie, mobilier din lemn, brichete din biomasă, produse din ciment, piatra de marmură, etc;
- întreprinderi, atelier de orice fel cu caracter nepoluant;
- poli tehnologici de cercetare și dezvoltare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;
- construcții pentru depozitare
- construcții/antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail;
- construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcăturii, depozitarea etc.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

inclusiv cele efectuate de terminale si parcari, inchirierea echipamentului de transport cu

conducator sau operator;

- *construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat;*
- *construcții de servicii publice;*
- *servicii cu acces public, servicii profesionale; servicii manufacturiere;*
- *sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;*
- *sedii sociale, colective și personale;*
- *servicii ale unor organizații politice, profesionale;*
- *incubatoare de afaceri;*
- *agenții de turism;*
- *dotări ale incintelor propuse;*
- *spații de protecție și aliniament în incinte;*
- *zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;*
- *platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri;*
- *construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).*
- *alimentație publică;*
- *financiar-bancare;*
- *spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi;*
- *zona de spații verzi în incintă;*
- *accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;*
- *rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.*

IV.1. Subzonă centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei functionale – Centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, conform plansei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Zonă cu funcțiune specifică pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, cu regim de înălțime maxim P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii hoteliere;
- comerciale , alimentație publică;
- birouri, sedii firma, administrative;
- hale, service auto, parcari;
- cercetare;
- producție nepoluantă;
- financiar-bancare;

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

- zona de spatii verzi in incinta.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

-servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere,servicii hoteliere, pensiuni;

-comerciale , alimentatie publica;

-birouri, sedii firma, administrative;

-hale,service auto, parcare;

-cercetare;

-culturale;

-cazare turistica;

-sport, agrement;

-financiar-bancare;

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

-zona de spatii verzi in incinta.

-construcții pentru producție industrială nepoluantă, producție cu caracter nepoluant, de exemplu:

- articole textile din bumbac/ lâna, articole/incălțăminte/imbrăcăminte din piele, imprimare digitală pe haine, funie, panglici din bumbac sau plastic
- sticlă/ceramică/ceramică de pamant, fierărie de aur/argint
- fabricarea săpunului, bio-ingrașământ, bio-pesticide, nutrienți organici
- lămpi electrice/ becuri, articole electrice si electronice, instrumente științifice, generare energie solară prin celule fotovoltaice, biciclete, asamblare produse chirurgicale si medicale, lentile optice
- instalații de racire si fabricare a gheții, brutărie, cofetărie, patiserie, amestecare/ambalare ceai/condimente, bomboane, biscuiți
- manipulare/depozitare cereale alimentare, mori de făină, moară de ulei, moară de orez
- apă distilată, apă mineralizată
- materiale de ambalare, carton, cuti de carton, hartie si articole de papetarie
- tamplarie, mobilier din lemn, brichete din biomasă, produse din ciment, piatra de marmură, etc;
- întreprinderi, atelier de orice fel cu caracter nepoluant;
- poli tehnologici de cercetare si dezvoltare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;
- construcții pentru depozitare
- construcții/antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail;
- construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitatile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale si parcare, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator;

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat;
- construcții de servicii publice;
- servicii cu acces public, servicii profesionale; servicii manufacturiere;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale;
- incubatoare de afaceri;
- agenții de turism;
- dotări ale incintelor propuse:
- spații de protecție și aliniament în incinte;
- zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).
- alimentare publică;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto și pietonale vor fi realizate în interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizație de construire, în raport cu funcțiunea propusă.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- zona rezidențială cu toate tipologiile de locuire
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament;

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18), S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- depozite de deșeuri.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin puz, 37,50m din axul caii de circulatie – DJ609D Str. Aeroportului.

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul (peste 100 m distanță)

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiectie la sol a Zona II de servitute aeronautica civila, la 2092,62 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 1037,80 m est de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 98,4 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°47'39,43" latitudine N; 21°19'12,54" longitudine E. Avizul de principiu precizeaza obligativitatea respectarii inaltimei maxime a obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 116,40 m (98,40 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 18,00 m inaltimea maxima a constructiei). Totodata, organizarea de santier / macaralele nu fac obiectivul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.

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

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Alinierea clădirilor este obligatorie.

- In urma analizei documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:
- Retragerea limitei maxime de implantare a fost stabilită între 12,85 m și 12,90 m față de limita asfaltică a drumului propus (extindere DE 72/1/21 – drum colector) la vest, cu respectarea zonei de implantare fata de axul strazii Aeroportului – 37,50 m, pentru parcelele 1 și 2; 6 m față de limita sudica a parcelelor 2 și 3 (în raport cu noul drum propus), respectiv 10 m față de viitoarea limită cadastrală a străzii Aviatorilor, pentru parcela cu nr. 3, conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în planșa 02. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectiv 6 și 10 m, cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

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

- se va respecta distanța de 10 m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- în condițiile respectării retragerilor impuse.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice/drumuri private de incintă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),
S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelilor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime, după caz.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.
- Toate rețelele tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezervă de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii**. Se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă în incintă, care să alimenteze gospodăria de apă și grupurile sanitare din clădirile propuse. Această conductă de apă se va extinde de-a lungul DE 73, Strada Aeroportului, DE 70, DE 60 și DE 69, pe o lungime de aprox. 2000 m, până pe strada Teilor în intravilan Giarmata Vii, unde se va bransa la rețeaua de apă existentă.

- Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la **rețeaua de canalizare menajeră în sistem centralizat a localității Giarmata Vii**, existentă pe strada Teilor și administrată de AQUATIM S.A. Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 73, Strada Aeroportului, DE 70, DE 60 și DE 69, pe o lungime de aprox. 2000 m, până pe strada Teilor, unde se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Conducta de canalizare propusă în PUZ (L~133 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

- Canalizarea Pluvială - Apele de ploaie de pe platformele betonate și drumul din incintă sunt colectate de o **rețea de canalizare pluvială** îngropată (L~384 m), trecute prin **separatorul de namol și hidrocarburi** și stocate în **bazinul de retenție** (ambele propuse spre amplasare îngropat, pe parcela nr. 3). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată pentru stropirea și întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă din bazin va fi evacuat în rigolele stradale existente pe strada Aviatorilor.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisurile clădirilor se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbătoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;

Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

f) Rețea TVC

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

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** extravilan Ghironda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),

S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Se propune divizarea terenului în 6 (șase) loturi, dintre care 3 (trei) vor reprezenta subzona pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, o parcelă (1) pentru subzona spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară, propusă spre cedare, respectiv două parcele (2) ce se vor ceda, pentru întregirea prospectelor stradale propuse, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare și U.04 Proprietatea asupra terenurilor.
- Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se funcțiunea și indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E+Er cu maxim 16 m la cornișă și maxim 18 m la coamă (cu respectarea condițiilor impuse prin aviz AACR, 98,40 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maxima a constructiei);
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),

S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 50%**.
- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament, este **1,8** pentru funcțiunea propusă.

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

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de minim 20% pe parcela rezultată și plantarea unui arbore matur la fiecare 200 mp.
 - **Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**
 - Accese pietonale;
 - Rețele tehnico-edilitare, post transformare.
 - **Utilizări admise:**
 - Plantații înalte, medii și joase, zone amenajate cu flori, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
 - Construcții pentru echiparea edilitară, bazine de retenție și posturi trafo, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform legii numărul 24/2007;
 - Mobilier urban, amenajare pentru odihnă;



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- **Utilizări admise cu condiții:**
 - Acces pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca aceasta să aibă caracter ocazional și limitat;
- **Interdicții temporare de construire:**
 - nu este cazul.
- **Interdicții definitive de construire:**
 - Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
 - Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, 2,00m pe limita posterioară, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu.

IV.2. Subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei functionale – Zonă verde – rezervată pentru echiparea edilitară

- Zonă cu spații verzi, perdea verde de protecție, parcuri cu acces public nelimitat, echipare edilitară.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde rezervat pentru echiparea edilitară.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, zone amenajate cu flori, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- construcții pentru echiparea edilitară, bazine retenție, post trafo **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr.24/2007.**

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum

Pr. nr.20/2022 – **DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F 403216, NR. TOP. 403216 (nr. CF. Vechi: 6739, Nr. Cad. Vechi: Ps 72/1/18),

S.teren=9.998 mp;

beneficiari - LAZĂR CAIUS-FULGER, LAZĂR CRISTINA-FULGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul (peste 100 m).

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiectie la sol a Zona II de servitute aeronautica civila, la 2092,62 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 1037,80 m est de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 98,4 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°47'39,43" latitudine N; 21°19'12,54" longitudine E. Avizul de principiu precizeaza obligativitatea respectarii inaltimii maxime a obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 116,40 m (98,40 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 18,00 m inaltimea maxima a constructiei). Totodata, organizarea de santier / macaralele nu fac obiectivul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.

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

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia auto.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcțiilor (spații tehnice, punct trafo, etc.) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică, în funcție de necesitatea și scopul eventualelor construcții. Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității Ghiroda.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

b) Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

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

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

d) Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

Art. 21. Parcelarea

- Se propune un lot (1) pentru spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară. Acesta nu va putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

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

Art. 25. Parcaje

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

Art. 26. Spații verzi

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

- Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 20,00%.



Art. 27. Împrejmui

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

IV.3. Subzonă cai de comunicație rutieră și amenajările aferente.

Art. 4. Utilizări admise:

- Constructii si amenajari aferente drumurilor si strazilor, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, banci, cosuri de gunoi stradale si altele;
- plantatii de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- retele termice edilitare si constructiile aferente acestora;

Art. 5. Utilizări admise cu conditii:

- Pentru realizarea constructiilor noi se va urmari pastrarea functionalitatii amenajarilor de imbunatatiri funciare pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora;

Art. 6. Interdictii definitive de construire

- amplasarea constructiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulatii, pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spatiilor verzi de aliniament sau a spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulatiilor carosabile;
- Se va realiza reconstructia ecologica după finalizarea lucrarilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale și suprafete inierbate;
- Este interzisă utilizarea spatiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deseurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafetele carosabile, cele pietonale si/sau piste de biciclete în vederea asigurarii vizibilitatii în trafic.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din P.U.G. Ghiroda în curs de elaborare și PATZ – Aeroportul Internațional "Traian Vuia" – Autostrada "Arad-Lugoj" – DN 6, terenul supus reglementării se află în zona cu funcțiune de tip Centru de Afaceri.

Suportul grafic al prescripțiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism se poate vedea în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal, parte desenată structurată și redactată conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG ÎN CURS DE ELABORARE GHIRODA ȘI PATZ – AEROPORTUL INTERNAȚIONAL "TRAIAN VUIA" – AUTOSTRADA "ARAD-LUGOJ" – DN 6 ȘI PUG COM. GHIRODA ÎN CURS DE ELABORARE.

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 aprobarii P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Șef de proiect:

Arh. Dumitrele Elena Emilia

