

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA SERVICII,**
*extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.407283, NR. TOP:
407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1),
S.teren=12.500 mp*

Beneficiari: **DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN
DIACONU-CRIȘAN FLORICA**

Proiectant general: **DE URBAN FACTORY S.R.L.
Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării: **DECEMBRIE 2023**

Faza de proiectare: **PUZ**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM afereant P.U.Z.

PR. NR.34/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII

*extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 407283, NR. TOP. 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1),
S.teren= 12.500 mp, beneficiari - DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU-CRIȘAN FLORICA*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. "Elaborare PUZ – dezvoltare zonă servicii", teren arabil extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407283, Nr. Top/ Cad.: 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

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

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ – dezvoltare zonă servicii", teren arabil extravilan com. Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407283, Nr. Top/ Cad.: 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1).

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - "Elaborare PUZ – dezvoltare zonă servicii", teren arabil extravilan com. Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407283, Nr. Top/ Cad.: 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), 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.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



* Secțiunea II: Ape

- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secțiunea III: Zone protejate

- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secțiunea IV: Rețeaua de localități

- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secțiunea V: Zone de risc natural

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

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

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

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

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 autori zăre privind prevenirea și stingerea incendiilor

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

- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda în curs de elaborare;
- Plan Urbanistic Zonal com. Ghiroda cu caracter director;
- Plan de amenajare a teritoriului zonal (PATZ) Aeroportul Internațional "Traian Vuia"
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 22/ 2015 la Nord;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 152 din 30.06.2021 la Nord.
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 40/ 2009 la Est;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ – dezvoltare zonă servicii", teren arabil extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407283, Nr. Top/ Cad.: 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, notat în C.F. după cum urmează :

- C.F. nr. **407283**, numar cad. 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), com. Ghiroda în suprafață de 12.500 mp, teren arabil extravilan, proprietari – **DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU-CRIȘAN FLORICA**, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1.

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. - Pr 34/2021, întocmit de către proiectant general S.C. DE URBAN FACTORY SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

PR. NR.34/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII

extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 407283, NR. TOP. 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), S.teren= 12.500 mp, beneficiari - DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU-CRIȘAN FLORICA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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 de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parcele nr.1) - 495 m²;
- subzonă de servicii (parcelele nr.2-7) – 7930 m²;
- subzona căi de comunicație și amenajări aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcele nr. 8) – 4075 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.
- 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.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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

1,2500 ha

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

• UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Rețele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).
- Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minime de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

• UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

4.2. Terenuri agricole din intravilan

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

4.3. Resursele subsolului

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

4.4. Resursele de apă

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

4.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

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

4.6. Zonele construite protejate

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

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

5.1. Siguranța în construcții

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

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

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

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

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

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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, Lucrarilor Publice și Administrației.

Terenurile ce compun prezentul amplasament pentru care a fost inițiat Planul Urbanistic Zonal, **nu sunt expuse la riscuri naturale**, respectiv **riscuri seismice, alunecări de teren sau inundații**.

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

Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de -2,60m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -2,30; se apreciază că nivelul maxim poate ajunge până 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

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.

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

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ – dezvoltare zonă servicii", teren arabil extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 407283, Nr. Top/ Cad.: 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1) sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la amenajarea drumului propus la Sud si Vest și continuarea strazii Uberland 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. 119/2014 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).

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

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

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității 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.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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, direct sau prin servitute, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

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

UTILIZĂRI PERMISE

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

UTILIZĂRI INTERZISE

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

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

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

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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 de servicii, în cadrul comunei Ghiroda. Se propune divizarea terenului în 8 loturi, dintre care 6 vor avea funcțiunea de servicii, o parcelă pentru spațiu verde rezervat pentru echiparea edilitară și o parcelă 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 coerente din punct de vedere al amplasării funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei;
- 1 parcela pentru spațiu verde rezervat pentru echiparea edilitară cu suprafața de 495 m² (parcela nr. 1 - Sv.);
- 6 parcele pentru servicii – cu suprafețe variind între 1241 m² și 1725 m² – parcelele cu nr. 2-7 – Ds);
- 1 parcela pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu o suprafața de 4.075 m² (parcela nr. 8 – Cc).

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

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

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

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

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



reglementate: la nord est de localitatea Ghiroda, în extravilan, a unei zone pentru servicii, pe o suprafață de **12.500 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 407283** și se află în proprietatea numiților Diaconu Crisan Cristian si Diaconu Veronica Florica (persoane fizice). 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 studiata a zonei este de 1,250 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 de servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- subzonă de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară (parcela nr.1) - 495 m²;
- subzonă de servicii (parcelele nr.2-7) – 7930 m²;
- subzona căi de comunicație și amenajări aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcela nr. 8) – 4075 m².

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- subzona pentru servicii cu regim maxim de înălțime P+2E+Er, propusă;
- subzona de spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară propusă;
- subzona cai de comunicatie rutiera – drumuri și accese, propusă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de servicii, showroom, producție nepoluantă și depozitare, parări, centre logistice de mică capacitate, spații comerciale.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări, servicii;

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

IV.1. Subzonă de Servicii (Ds)

1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de servicii, cu regim de înălțime scăzut, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Construcții pt servicii, showroom, producție nepoluantă și depozitare, centre logistice, spații comerciale;
- Parcaje;
- Spații verzi;
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc. ;
- comerciale cu AC (Aria Construită) de maxim 50% din suprafața parcelei;
- alimentatie publica;
- spații comerciale;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- hale, service auto, parcar;
- cercetare;
- productie nepoluanta;
- financiar-bancare;
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejuriri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi;
- zona de spatii verzi amenajate in incinta.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc. ;
- comerciale cu AC (Aria Construită) de maxim 50% din suprafața parcelei;
- alimentatie publica;
- showroom;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- spații comerciale;
- hale,service auto, parcar;
- productie nepoluanta;
- 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 imprejuriri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi;
- zona de spatii verzi in incinta.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona, 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

- 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.
- **Se va impune interdicție temporară de construire pe zona incarcata din punct de vedere arheologic(marcata pe plansa de reglementari urbanistice- zonificare U.02)- la faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetare arheologica preventiva a perimetrului delimitat :**

Denumire	X	Y
1	212908.8	482607.2
2	212950.9	482610.3
3	212954.3	482570.1
4	212924	482567.8

Conform adresa nr 1015-5108/19.01.2024 emisa de Directia Judeteana pentru Cultura Timis enumeram un set de masuri(conform anexa1) privind obligativitatea cercetarii arheologice preventive la faza DTAC:

Anexa 1

Art. 1.

Perimetrul care cuprinde patrimoniul arheologic reperat inclus în zona de protecție a Sitului arheologic de la Giarmata Vii - Obiectiv 2, cod RAN 155305.03, conform planșei de reglementări urbanistice, se bucură de protecție în conformitate cu prevederile OG nr. 43/2000 republicat privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național și a prezentului regulament.

Art. 2.

În zona delimitată cu patrimoniul arheologic, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și orice alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniul arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).

Art. 3.

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în perimetrele care cuprind patrimoniul arheologic reperat, vor putea fi demarate numai după descărcarea terenului de sarcina arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Art. 4.

PR. NR.34/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII

extravilan Ghirada, județul Timiș, C.F. nr. 407283, NR. TOP. 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), S.teren=12.500 mp, beneficiari - DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU-CRIȘAN FLORICA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Descărcarea de sarcina arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcina arheologică sau a avizului favorabil pentru construcție (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protejarea pe locul de origine).

Art. 5.

În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Art. 6.

Cercetarea arheologică se realizează de către instituții abilitate și numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul Arheologilor din România.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deșeuri;
- locuințe individuale sau colective;
- 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.

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

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord (în funcție de cerințele funcționale ale viitoarelor propuneri).

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentul stradal impus prin PUZ.

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 200m distanță față de linia de cale ferată Timișoara București, conform planșei U.06 Studiu de Cvarțial).

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3558,45 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 516,12 m est de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 93,40 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'00.46" latitudine N; 21°18'26.89" longitudine E.

- Conform aviz favorabil emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, se vor respecta datele precizate în documentația transmisă spre avizare. Se vor respecta, de

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



asemenea, înălțimile maxime ale obiectivelor de 18 m, respectiv cota absolută maximă de 111,40 m (93,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcției);

- Sunt vor asigura urmatoarele: utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus; este interzisa desfasurarea unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- In urma analizarii 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 la 5 m fata de limita drumului propus, respectiv cu respectarea zonei de protecție a rețelei de gaz DN200 Dumb-TM1 Transgaz (conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE) față de DE65/1.
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;
- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute de legislația în vigoare și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;
- 4 m sau H/2 fata de limita laterale conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE;
- pentru parcela cu nr. 7, se va respecta zona de protectie a a rețelei de gaz DN200 Dumb-TM1 Transgaz, astfel limitele laterale propuse fata de limita vistica (strada Uberland) se vor incadra intre 20,60 m si 19,70 m, conform plansei U.02 Reglementari Urbanistice – Zonificare.
- 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,
- Este permisa realizarea unui singur corp principal de clădire pe fiecare parcelă.

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

- se va respecta distanța de minim 8 m, conform plansei U.02 Reglementari Urbanistice - Zonificare;
- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute de legislația în vigoare și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții.

c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții**

-in 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 incinta. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

18

PR. NR.34/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII

extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 407283, NR. TOP. 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1),

S.teren=12.500 mp, beneficiari - DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU-CRIȘAN FLORICA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 incat sa permita circulatia 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.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime, conform planului de acțiune.

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

- Toate rețelele tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, aflate în domeniul public.

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.

Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezerva 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 incinta, care să alimenteze gospodăria de apă și grupurile sanitare din clădirile propuse. Aceasta conductă de apă se va extinde de-a lungul Aleii Uberland, pe o lungime de aprox. 1200 m, până pe strada Viorelelor în intravilan Giarmata Vii (PEHD, D=110 mm), unde se va bransa la rețeaua de apă existentă. În incinta (zona verde) se propune amplasarea unei gospodării de apă, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=220 mc).

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- conductă de alimentare cu apă care alimentează rezervorul de incendiu și grupurile sanitare din clădirea propusă, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, Dn. 90 mm, L= 192 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 383 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile propuse și se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe loturile respective. Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și refacerea rezervei de incendiu.

Debitele de apă necesare sunt:

$Q_{s\ z\ i\ MED} = 7,82\ mc/zi = 0,18\ l/s$

$Q_{s\ z\ i\ MAX} = 10,16\ mc/zi = 0,23\ l/s$

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com

$Q_{\text{S ORAR MAX}} = 1,69 \text{ mc/h} = 0,47 \text{ l/s}$

$Q_{\text{sursa}} = Q_{\text{ORAR MAX}} + Q_{\text{RI}} \rightarrow Q_{\text{sursa}} = 0,47 + 2,54 = 3,01 \text{ l/s}$



Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la reseaua de canalizare menajera in sistem centralizat a comunei Ghiroda, existenta pe Aleea Uberland si administrata de AQUATIM S.A. Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul Aleei Uberland pe o distanta de cca 50 m si se va racorda la la reseaua de canalizare menajera existenta.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~196 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Se propune executarea de racorduri menajere (PVC, D=160 mm) la fiecare constructie propusa.

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{\text{UZI MED}} = 7,82 \text{ mc/zi} = 0,18 \text{ l/s}$

$Q_{\text{UZI MAX}} = 10,16 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s}$

$Q_{\text{U ORAR MAX}} = 1,69 \text{ mc/h} = 0,47 \text{ l/s}$

Extinderile retelelor de apa-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public si vor fi executate din fondurile beneficiarului.

Apele de ploaie de pe platformele betonate si drumul din incinta sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~202 m), trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Surplusul de apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi folosit la stropirea si intretinerea spatiilor verzi .

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisurile cladirilor se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$Q_{\text{PL}} = 38,56 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 2.314 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retentie: $V = 46 \text{ mc}$

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 obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura 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 căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- recuperatoare de căldură;

Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie 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.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD 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.

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 rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

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

Telefonie

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

Rețea TVC

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

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 8 (opt) loturi, dintre care 6 (șase) vor avea funcțiunea de servicii, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Nu sunt permise dezmembrări și unificări ulterioare ale parcelelor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
 - respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse este de la P la P+2E+Er cu înălțimea maximă a construcțiilor de 18m (cu respectarea indicilor precizați în avizul de principiu AACR, respectiv cota absolută maximă de 111,40 m / 93,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcției).

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.

21

PR. NR.34/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII

extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 407283, NR. TOP. 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), S.teren=12.500 mp, beneficiari - DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU-CRIȘAN FLORICA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu 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 industrial 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.

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

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 și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare la momentul autorizării construcțiilor.

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% din suprafața totală a terenului 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, 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;

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. Împrejurări

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejurări transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurări 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.

În zona de protecție a conductei de gaze Dn 200 Dumbravita-Timisoara I, de (6+6m) de o parte și de alta a conductei, cu respectarea limitelor în ceea ce privește împrejurarea, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50 cm), cu respectarea condițiilor prevăzute în avizul Transgaz nr. 34620/944/11.05.2023. În zona de protecție menționată anterior, se instituie interdicție de construire, inclusiv împrejurări și servitute de trecere în favoarea administratorilor rețelei. NU sunt permise realizarea de platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurări - din marginea acestora, paralelism cu drumuri de incintă/private, alei pietonale - din marginea acestora, cămine de vizitare, conform aviz Transgaz nr. 34620/944/11.05.2023 și planșele U.02 Reglementari Urbanistice – Zonificare și U.04 Proprietatea asupra terenurilor.

Este interzisă împrejurarea cu panouri prefabricate către strada.

IV.2. Subzonă Spații Verzi (Sv).

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde – zone verzi rezervate echipării edilitare, perdea verde de protecție, parcuri cu acces public nelimitat

- Zonă cu Spații verzi rezervate pentru echiparea edilitară, perdea verde de protecție, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde public, rezervat pentru echiparea edilitară.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate pentru întreținere spații verzi;
- Rețele tehnico – edilitare.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, amenajate în corelate cu spațiul verde aferent Hcn95-6, conform planșei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- În cazul spațiului verde amenajat pe parcela cu nr. 7, în cadrul zonei de protecție al conductei de transport gaze Dn 200 Dumbrăvița – Timișoara I, amenajarea va ține cont de toate condițiile tehnice specificate și impuse prin avizul Transgaz nr. 34620/944/11.05.2023.
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- 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;

PR. NR.34/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII

extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 407283, NR. TOP. 407283 (nr. CF vechi: 5810, nr. cad. vechi: A 94/1/1/14/1), S.teren=12.500 mp, beneficiari - DIACONU-CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU-CRIȘAN FLORICA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele 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 – terenul aflat în studiu se află la o distanță de peste 200 m față de linia de cale ferată Timisoara Bucuresti, conform plansei U.06 Studiu de Cvartal.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3558,45 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 516,12 m est de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 93,40 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'00.46" latitudine N; 21°18'26.89" longitudine E.

- Conform aviz favorabil emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Rmana, se vor respecta datele precizate in documentatia transmisa spre avizare. Se vor respecta, de asemenea, inaltimile maxime ale obiectivelor de 18 m, respectiv cota absolută maximă de 111,40 m (93,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcției);
- Sunt vor asigura urmatoarele: utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus; este interzisa desfasurarea unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane sau altele; se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.

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

- Nu este cazul.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 si întreținere) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către 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 comunei Ghiroda.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@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.

Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

Art. 21. Parcelarea

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

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

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 împrejurii

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, amenajată pe parcele, se va realiza într-un procent de minim 20,00% din suprafața actuală a amplasamentului.

Art. 27. Împrejurii

- Împrejuririle se vor realiza din garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări



ale unor împrejuriri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

IV.3. Subzonă Căi de Comunicație Rutieră și Amenajări aferente (Cc).

Art. 1. Utilizări admise:

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

Art. 2. Utilizări admise cu condiții:

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

Art. 3. Interdicții definitive de construire:

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

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

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;
- Se va realiza reconstrucția ecologică după finalizarea lucrărilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale și suprafețe înierbate;
- Este interzisă utilizarea spațiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deșeurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafețele carosabile, cele pietonale și/sau piste de biciclete în vederea asigurării vizibilității în trafic.
- În zona de protecție a conductei de gaze Dn 200 Dumbravita-Timisoara I, de (6+6m) de o parte și de alta a conductei, cu respectarea limitelor în ceea ce privește împrejurimea, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50 cm), cu respectarea condițiilor prevăzute în avizul Transgaz nr. 34620/944/11.05.2023. În zona de protecție menționată anterior, se instituie interdicție de construire, inclusiv împrejurire și servitute de trecere în favoarea administratorilor rețelei. NU sunt permise realizarea de platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejuriri - din marginea acestora, paralelism cu drumuri de incintă/private, alei pietonale - din marginea acestora, cămine de vizitare, conform aviz Transgaz nr. 34620/944/11.05.2023 și planșele U.02 Reglementari Urbanistice – Zonificare și U.04 Proprietatea asupra terenurilor.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Conform prevederilor din PUG Comuna Ghiroda în curs de elaborare aceasta zona este nereglementata în prezent, fiind zonificata ca o zona de servicii. Conform PUZ cu Caracter Director com. Ghiroda, terenul studiat este localizat la nivelul UTR-ului cu nr. 4 și include urmatoarele subunități funcționale: IS (instituții și servicii), C (căi de comunicație), SP (Spatii plantate, agrement, sport), GC (gospodărie comunală) și TE (echipare edilitară). Conform PATZ - Aeroportul International "Traian Vuia" zona are ca destinatie propusa functiunea de institutii de inters public. Prin propunerea urbanistica se respectă zonificarea prevăzută în documentațiile de urbanism precizate anterior.

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

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

