



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0746074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
P.U.Z. DEZVOLTARE DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 406993, NR. CAD:
A213/2/4; S.teren=20.172 m²

Beneficiari: **CONIA SIMONA MARIOARA, GAITA SEBASTIAN**

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

Data elaborării: **AUGUST 2023**

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

PR. NR. 01/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, *extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 406993, nr. Cad. A213/2/4, S.teren=20.172 m²*

Beneficiar: CONIA SIMONA MARIOARA, GAITA SEBASTIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare", elaborat pe terenul proprietate privată a lui CONIA SIMONA MARIOARA SI GAITA SEBASTIAN, aflat în extravilanul comunei Ghiroda, identificat prin C.F. nr. 406993, nr. Cad.: A213/2/4 în suprafață totală de 20.172 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Ghiroda în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul comunei Ghiroda, jud. Timiș, având o suprafață totală de 20.172 m² compus din:

- CF nr. 406993 cu nr. top. /cad. A213/2/4, în suprafață de 20.172 mp, teren arabil în extravilanul localității Ghiroda, proprietar CONIA SIMONA MARIOARA, GAITA SEBASTIAN; Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "U.02 - Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. 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. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

2.1.2. 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

PR. NR. 01/2022 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 406993, nr. Cad. A213/2/4, S.teren=20.172 m²

Beneficiar: CONIA SIMONA MARIOARA, GAITA SEBASTIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament 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 gospodărie și de captare a apelor.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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 Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

2.2.1. 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.

PR. NR. 01/2022 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghirada, județul Timiș, C.F. 406993, nr. Cad. A213/2/4, S.teren=20.172 m²

Beneficiar: CONIA SIMONA MARIOARA, GAITA SEBASTIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

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

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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 cap. 5 și 6 a prezentului Regulament.

3. REGLEMENTĂRI ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la vest de intravilanul localității Ghiroda, în extravilan, a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de **20.172 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F. NR. 406993** și se află în proprietatea lui **CONIA SIMONA MARIOARA, GAITA SEBASTIAN**. Se va ține cont de continuitatea străzilor din P.U.Z-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” a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 2,0172 ha.

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

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și a unei zone pentru dotări și servicii publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări admise

art. 5 – utilizări admise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, de tip izolat, cuplat sau duplex cu maxim 2 unitati locative /parcela (clădiri cu regim maxim de înălțime P+1E+M);
- subzona propusă ce cuprinde zona pentru locuinte colective cu dotari și servicii cu maxim 6 unități locative pe parcela, cu un regim maxim de înălțime de P+2E;
- subzonă mixta de spații verzi de aliniament propuse, zone verzi de protecție.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat sau duplex cu caracter urban și semi-rural, cu maxim 2 unitati locative pe parcela, cu regim de înălțime maxim P+1E+M pentru locuinte individuale și P+2E pentru parcelele pentru locuinte colective cu dotari si servicii cu maxim 6 unitati locative pe parcela pe parcela.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona pentru locuinte individuale cu maxim 2 unități locative pe parcela, cu regim maxim de înălțime P+1E+M - Li;

- locuințe individuale cu caracter suburban de tip izolat, cuplat sau duplex;

PR. NR. 01/2022 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 406993, nr. Cad. A213/2/4, S.teren=20.172 m²

Beneficiar: CONIA SIMONA MARIOARA, GAITA SEBASTIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- locuințe pt maxim 2 familii;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.).

Subzona pentru locuinte colective cu dotari si servicii cu maxim 6 unitati locative pe parcela – LcD (marcate distinct cu regim maxim de P+2E)

- dotari adiacente zonei de servicii: servicii cu acces public, servicii profesionale; comerciale cu ACD de max 300 mp, alimentatie publica; cazare de serviciu; birouri, sedii firma, administrative; 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.

Subzona mixtă de zone verzi de protecție, spații verzi de aliniament propuse - Sv

- amenajări peisajere și de utilitate urbana - alei pietonale, piste de biciclete, zone de repaus;
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente-drumuri si accese - Cc

- cai de comunicatie(construire, modernizare,largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari penntru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapete de protectie, plantatii de protectia);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drum public;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

5. SUBZONA Li – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă**5.1. Generalități**

- Art. 1. Definirea zonei functionale – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform plansei de Reglementări Urbanistice.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu maxim 2 unități locative/ parcelă (locuințe izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă).

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+1E+M.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.

5.2. Utilizarea funcțională

• Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative/ parcelă.
- Amenajări zone verzi, spații de parcare, alei pietonale, piscine;

• Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), anexe pentru depozitarea articolelor de gradină);
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

• 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.

• 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;
- apartamentări sau dezlipiri ulterioare.

5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

• Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.



- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Pentru condițiile de amplasare față de Aeroportul Internațional "Traian Vuia" se va cere un punct de vedere din partea autorităților abilitate.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 6m retragere față de aliniamentul stradal principal, respectiv 3m retragere față de cea de-a doua limită către strada pentru parcelele situate pe colț.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, fără să perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul limitei de proprietate.

- 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;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim H/2 față de limitele parcelelor vecine sau 2 m față de parcelele dedicate spațiilor verzi, conform planșei de reglementări urbanistice;
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 2 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă;



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

- Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina, fara sa depaseasca inaltimea de 3m la cornisa sau pe limita cu acordul vecinului;
- Terasale sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, in locul acoperisurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului si cele acoperite si inconjurate cu stalpi.

b) Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelelor va respecta urmatoarele conditii:

- se va respecta distanta de minim 10 fata de limita posterioara pentru parcele;
- se admit anexe gospodaresti mai aproape de cei 10 m, fiind permisa amplasarea pana la 60 cm fata de vecin sau pe limita cu acordul vecinului, dar fara sa depaseasca 3 m inaltime la cornisa;
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel putin la 6 m de limita de fund a parcelelor.

c) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

5.3.2. 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.

- Art. 17. Accese pietonale

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

5.3.3. 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 dezvoltator P.U.Z.. Beneficiarul final al parcelelor construite 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 dezvoltator P.U.Z. în întregime.

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

Alimentarea cu apa – Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi de la rețeaua de alimentare cu apa în sistem centralizat al comunei Ghiroda, rețea administrata de Aquatim SA. Pentru bransarea zonei de PUZ la sistemul centralizat de alimentare cu apa se va realiza o extindere pana pe strada Orizont.

Canalizarea menajera – Canalizarea menajera propusa se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda, aflat în administrarea Aquatim S.A. Pentru bransarea zonei de PUZ la canalizarea existenta se va realiza o extindere pana pe strada Orizont.

Canalizarea pluviala – Apele pluviale de pe platformele betonate și drumuri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluviala, pe o lungime de 400m. Apele meteorice pre-epurate din bazinul de retentie vor fi evacuate în canalul de desecare Hcn 214 iar apele pluviale cazute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate conventional curate.

d) Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicata- 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 energetica și se va solicita intocmirea 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;
- recuperatoare de căldura;

Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor 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.

e) 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.

f) 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.

g) Telefonie

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

h) Rețea TVC

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

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

- **Art. 21. Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Se propune divizarea terenului în 22 loturi, dintre care 8 vor avea funcțiunea de locuire individuală cu maxim doua unități locative pe parcelă, conform planșei de Reglementări urbanistice.

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 însoirii 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 însoirii acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 8 m la cornișă și maxim 11 m la coamă;
- 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.

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

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

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.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului. Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

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

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 35%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,05** pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

5.3.5. 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.

Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin 1,5 locuri de staționare per unitate locativa, în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

- **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 (minim 30%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

- **Art. 27. Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

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

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelei de gunoi pe zona de 6m din fața casei spre frontul stradal. Este posibilă realizarea împrejmuirii la limita casei, neexistând împrejmuire la limita dinspre strada.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, fără fundații continue (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m. Nu se permit împrejmuiri din panouri prefabricate la strada.

6. SUBZONA LcD – Zona de locuințe colective cu dotări și servicii cu maxim 6 unități locative pe parcela

6.1. Generalități

- **Art. 1. Definirea zonei functionale – Zona de locuinte colective cu dotari si servicii, conform plansei de Reglementări urbanistice.**

Zonă de locuinte colective cu dotari si servicii cu maxim 6 unitati locative pe parcela, spatii verzi, instalații și rețele edilitare.

- **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de construcții pentru locuinte colective cu dotari si servicii, cu regim de înălțime maxim P+2E.

- **Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**

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



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

- zona de spatii verzi in incinta.

6.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei pentru servicii; comerciale cu ACD de max 300mp, alimentare publica; cazare de serviciu; birouri, sedii firma, administrative; cercetare; financiar-bancare; spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi; zona de spatii verzi in incinta.

- Art. 5. Utilizări admise cu conditii

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

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

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale;

- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;

- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilitati, inclusiv racordarea la canalizare.

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

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

6.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.3.1. 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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate locuințelor colective cu dotari și servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Pentru condițiile de amplasare față de Aeroportul Internațional "Traian Vuia" se va cere un punct de vedere din partea autoritatilor abilitate.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de constructibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 6 m , respectiv 3m fata de a doua limita catre strada pentru parcelele de colt.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;
- Limita laterală de implantare a fost stabilită astfel: minim H/2 fata de limitele parcelelor vecine sau 3 m fata de parcelele dedicate spațiilor verzi, conform planșei de reglementari urbanistice;
- 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;

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

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară, conform planșei U.02 – Reglementari Urbanistice;

k) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu este cazul, conformația și suprafețele parcelelor nu permite amplasarea mai multor corpuri de clădire în cadrul aceleiași parcele;

6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Art. 16. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, ambulantelor.

- **Art. 17. Accese pietonale**

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

6.3.3. 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 dezvoltator P.U.Z.. Beneficiarul final al parcelelor construite 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 dezvoltator P.U.Z. în întregime.

Lucrările de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

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

1) Alimentare cu apă-canal

Alimentarea cu apă – Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi de la rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat al comunei Ghiroda, rețea administrată de Aquatim SA. Pentru bransarea zonei de PUZ la sistemul centralizat de alimentare cu apă se va realiza o extindere până pe strada Orizont.

Canalizarea menajera – Canalizarea menajera propusă se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda, aflat în administrarea Aquatim S.A. Pentru bransarea zonei de PUZ la canalizarea existentă se va realiza o extindere până pe strada Orizont.

Canalizarea pluvială – Apele pluviale de pe platformele betonate și drumuri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială, pe o lungime de 400m. Apele meteorice pre-epurate din bazinul de retenție vor fi evacuate în canalul de desecare Hcn 214 iar apele pluviale

cazute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate conventional curate.

m) Alimentare cu căldură

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

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

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

n) 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.

o) Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

p) Telefonie

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

q) Rețea TVC



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

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

6.3.4. 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 propun 22 de loturi, din care 6 vor fi destinate pentru dotari și servicii cu maxim 6 unități locative pe parcela, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor.

• **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea 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 cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă;

• **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

d) Dispoziții generale

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

e) 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.

f) Acoperișuri



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

Construcțiile vor avea fie învelitori specifice gabaritelor construcțiilor specifice funcțiunilor propuse. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m iar la coamă 14 m pentru regimul de înălțime P+2E.

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

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona este definita de locuinte colective cu dotari si servicii **P.O.T. maxim = 35%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,05**.

6.3.5. 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 la momentul eliberării autorizației de construire. Conform avizului de oportunitate nr. 14813 din 13.03.2022, se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare/ unitate locativa. Se va inscrie în CF servitutea de trecere conform plansei U04 Proprietatea asupra terenurilor.

- Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min.20%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

- Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejurimilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor si la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza

împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80m si vor putea fi dublate de un gard viu.

Este interzisă împrejurirea cu panouri prefabricate către strada.

7. Sv – Spații verzi

7.1.Cap. 1 Generalități

- Art. 1. Definirea zonei functionale – Zonă verde – spatii verzi de aliniament, zone verzi de protectia, scuaruri

Zonă cu Spații verzi, spatii verzi de aliniament, zone verzi de protecție.

- Art. 2. Functiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public, cu rol de protecție pentru canalele de desecare aflate pe limitele parcelor studiate și zona de protecția LEA 220kV.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

7.2.Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- construcții pentru echiparea edilitara, 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 conditii

- 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. Interdictii 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. Interdictii 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;
- datorita prezentei liniei de inalta tensiune LEA 220kV dc Timisoara-Sacalaz, Timisoara-Arad existenta, in zona de siguranta aferenta acestei linii este interzisa depozitarea de materiale, instalarea de baraci sau stationarea utilajelor, este interzisa limitarea sau ingradirea, prin executarea de imprejmuiri, prin constructii ori prin orice alt mod, se interzice realizarea oricarei constructii sau dotari edilitar-urbanistice (cladiri, drumuri, retele subterane si supraterane de utilitati, ingradiri etc.) fara acordul UTT Timisoara.

7.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

7.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Pentru condițiile de amplasare față de Aeroportul Internațional "Traian Vuia" se va cere un punct de vedere din partea autoritatilor abilitate.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul, intrucat zonele verzi au rol de protecție față de LEA 220kV.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul. Este interzisă realizarea de construcții sau dotări edilitar-urbanistice (clădiri, drumuri, rețele subterane și supraterane de utilități, îngrădiri) fără acordul UTT Timișoara.

7.3.2. Regulile 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 îmbrăcăminte 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).

7.3.3. Regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și 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 dezvoltator P.U.Z.. 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 dezvoltator P.U.Z. 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.

a) 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.

r) 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.

s) 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 vapor de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

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

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

- **Art. 21. Parcelarea**

Se propun 7 loturi pentru spații verzi. Acesta nu vor 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.**

7.3.5. 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 se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

- Art. 27. Împrejurii

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

8. Cc – Subzona Cai de comunicare rutiera și amenajările aferente

Art. 4. Utilizări admise:

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

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții definitive de construire

- amplasarea construcțiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulații, pe culoarele rezervate amplasării rețelei de cai de comunicare (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;
- datorită prezentei liniei de înaltă tensiune LEA 220kV dc Timisoara-Sacalaz, Timisoara-Arad existentă, în zona de siguranță aferentă acestei linii este interzisă depozitarea de materiale,



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

instalarea de baraci sau stationarea utilajelor, este interzisa limitarea sau ingradirea, prin executarea de imprejmui, prin constructii ori prin orice alt mod, se interzice realizarea oricarei constructii sau dotari edilitar-urbanistice (cladiri, drumuri, retele subterane si supraterrane de utilitati, ingradiri etc.) fara acordul UTT Timisoara.

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

9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG 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 operațiile ce vor urma aprobării 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

