

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:
PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI
SERVICII**

**Extravilan comuna GHIRODA,
CF 400714, CF 400711, CF 406842, CF 404762,
CF 407236, CF 407489, CF 402992, CF 407040
S. totala = 13.767mp**

Beneficiari:
**S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L.,
GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA**

Proiectant general:
S.C. TERNAR S.R.L., Arh. Simon Gabriel Mihai

Data elaborării:
Aprilie 2024

Faza de proiectare:
P.U.Z.

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. –“ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII” CF 400714, CF 400711, CF 406842, CF 404762, CF 407236, CF 407489, CF 402992, CF 407040, teren arabil extravilan, comuna GHIRODA, localitatea Giarmata VII, județul Timiș și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

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

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal –“ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII” CF 400714, CF 400711, CF 406842, CF 404762, CF 407236, CF 407489, CF 402992, CF 407040, teren arabil extravilan localitatea Giarmata VII, comuna GHIRODA, județul Timiș.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - “ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII” CF 400714, CF 400711, CF 406842, CF 404762, CF 407236, CF 407489, CF 402992, CF 407040, teren arabil intravilan localitatea Giarmata VII, comuna GHIRODA, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului Regulament Local de Urbanism s-au respectat în principal următoarele acte normative:

Plan Urbanistic General Comunei Ghiroda aflat în curs de elaborare.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

Ghid 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.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

Codul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.

Alte acte normative conexe

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal –“ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII” CF 400714, CF 400711, CF 406842, CF 404762, CF 407236, CF 407489, CF 402992, CF 407040, teren arabil extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei GHIRODA, notat în C.F. după cum urmează :

C.F. 400714, nr cad 400714 în suprafață de 4.935 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari S.C. BTNR INVEST GROUP S.R.L.**

C.F. 400711, nr cad 400711 în suprafață de 5.000 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari S.C. BTNR INVEST GROUP S.R.L.**

C.F. 406842, nr cad 406842 în suprafață de 4.999 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari S.C. BTNR INVEST GROUP S.R.L.**

C.F. 404762, nr cad 404762 în suprafață de 5.000 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari GHIRVAN MIHAI și soția GHIRVAN RODICA**

C.F. 407236, nr cad 407236 în suprafață de 5.000 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari IONAȘ RAVECA cu soțul IONAȘ NICOLAE**

C.F. 407489, nr cad 407489 în suprafață de 5.000 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari S.C. ENNE EMME GROUP S.R.L.**

C.F. 402992, nr cad 402992 în suprafață de 5.000 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari S.C. ENNE EMME GROUP S.R.L.**

C.F. 407040, nr cad 407040 în suprafață de 5.000 mp, teren arabil în extravilanul comunei GHIRODA (TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN), **proprietari S.C. ENNE EMME GROUP S.R.L.**

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. Nr.214/2021, întocmit de către proiectant general S.C. TERNAR SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcțională a conceptului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa "U02 Reglementări urbanistice". 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 locuințe unifamiliale (individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă), (parcelele nr.10-34 și 37-42) – 17200 m² ;
- subzonă mixtă (dotări, servicii la parter și locuire colectivă mică cu maxim 6 apartamente la etaj pe parcelă), (parcelele nr.2 - 9) – 5068 m² ;
- subzonă de agrement și servicii (parcelele nr.35, 36) - 1315 m²;
- subzonă de spații verzi publice (parcelele nr.1, 43) - 6422 m²;
- subzonă căi de comunicație drumuri publice - 9929 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 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.6. Zonele construite protejate

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

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

5.1. Siguranța în construcții

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

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

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

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

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

5.2. Expunerea la riscuri naturale

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

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**.

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor sau lucrărilor de orice fel 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 permisă doar cu acordul administratorului rețelei.

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 și energie electrică.

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

5.5. Asigurarea echipării edilitare

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

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, clădiri cu performanțe energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizează provine de asemenea în mare măsură din resurse regenerabile produse în proximitate sau chiar pe terenul aferent construcției.

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 „PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE” C.F.418498, teren arabil extravilan localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, județul Timiș sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la amenajarea drumului de exploatare cu DE62/1/7 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 însoțire și confort 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:

- a) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- b) Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- c) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- d) 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 Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al 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:

- e) Codul Civil art. 622.
- f) Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- g) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- h) O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- i) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metdologice de autorizare și avizare sanitară.
- j) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- k) Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologie privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- l) 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:

- m) Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

- n) Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- o) Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- p) O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- q) Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- r) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- s) P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

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

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

UTILIZĂRI PERMISE

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

UTILIZĂRI PERMISE cu condiții

- ff) 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

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

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

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

- hh) Codul Civil - art. 616-619.
- ii) Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- jj) Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.

- kk) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- ll) CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- mm) C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- nn) P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- oo) 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.

- pp) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- qq) Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- rr) Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- ss) O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
- tt) 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.
- uu) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- vv) Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- ww) P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- xx) 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- yy) NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- zz) S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- aaa) STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- bbb) S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- ccc) 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 locuire cu funcțiuni complementare, în cadrul comunei GHIRODA, localitatea Giarmata VII. Se propune divizarea terenului în 44 loturi, dintre care 8 vor avea funcțiunea de dotări servicii și locuire cu max. 6 apartamente pe parcelă la etaj, 31 loturi pentru locuire individuală cu maxim 2 unități locative pe parcelă, 2 parcele pentru agrement și servicii, 2 parcele pentru spațiu verde, 1 parcelă pentru căi de comunicație - drumuri publice conform planșei U02 Reglementări urbanistice. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- subzonă de locuințe unifamiliale (individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă), (parcelele nr.10-34 și 37-42) – 17200 m² ;
- subzonă mixtă (dotări, servicii la parter și locuire colectivă mică cu maxim 6 apartamente la etaj pe parcelă), (parcelele nr.2 - 9) – 5068 m² ;

- subzonă de agrement și servicii (parcelele nr.35, 36) - 1315 m²;
- subzonă de spații verzi publice (parcelele nr.1, 43) - 6422 m²;
- subzonă căi de comunicație drumuri publice - 9929 m²

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:

ddd) Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.

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

fff) Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.

ggg) Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

hhh) 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 parcelor reglementate: în partea de sud a satului Giarmata VII, respectiv în partea de nord a extravilanului comunei Ghiroda, la est față de drumul comunal DC110 Calea Timișoarei, la nord față de strada Tismana nr cad 410703, la vest față de canalul Hcn 149 și la sud față de parcela teren arabil nr cad 405032 , a unor locuințe și funcțiuni complementare pe o suprafață de **39.934 m²** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută conf. **Certificat de Urbanism nr.1035/26.11.2021.**

Se vor respecta prospectele stradale minimale propuse prin PUG Ghiroda și anume 12m pentru străzile interioare, asigurându-se continuitatea străzilor propuse prin P.U.G. Ghiroda și PUZ-uri aprobate în zonă;

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 cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 3,99 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; 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 zonei de locuințe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% (40% pentru dotări și servicii).

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Comunei Săcălaz.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

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

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

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.

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

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

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

3.4 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

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

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

ZONA L1 - locuințe unifamiliale (individuale, cuplate sau înșiruite)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, cuplate.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale izolate/cuplate cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale, cuplate (până la maxim 2 apartamente pe parcela) cu caracter urban și semi-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.

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA,
IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe unifamiliale de tip izolat cu maxim 2 apartamente pe parcela.
- Locuințe de tip cuplat (maxim 2 unitati locative pe parcelă).
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- 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, sedii firme, prestări servicii, etc, activitati de tip afterschool doar cu acordul vecinilor direct afectați.)
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor incidentelor și accidentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale.
- În vederea realizării unor lucrări de întreținere, amenajare, proiecte de regenerare sau revitalizare urbană sau rurală, după caz, ori creării sau reabilitării infrastructurii pietonale, rutiere sau de ciclism, terenurile proprietate publică a statului și în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, aflate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot transmite în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora, în condițiile art. 292 și art. 2921 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare."
- Pentru aplicarea prevederilor alin. (32) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 cu privire la executarea unor proiecte de interes public în domeniul infrastructurilor de transport ale autorităților publice locale, prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, se pot închiria autorităților publice locale, la solicitarea acestora, fără licitație, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- 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 / dezlipiri ulterioare, unități locative cu case de scară comune sau suprapuse.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în condițiile specificate la art. 111 alin. (6), în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. (31) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

- Nu se vor amplasa construcții pentru locuințe sau anexe gospodărești în zona de protecție a rețelei electrice de medie tensiune de 20KV.

Cap. 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 M.S. nr. 119/2014.

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 însoțire 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.

Zona de locuințe propuse se află la o distanță de 93,7m față de limita juridică a Căii Ferate DF111 - parcela cu nr. cad 408881, respectiv la 98,2m față de axul Căii Ferate DF111.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță mai mare de 100m față de axul Căii Ferate DF111.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3725,51 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1376,27 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 95,45 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'16,06" latitudine N; 21°17'01,84" longitudine E.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei
Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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, 4 m față de străzile principale și secundare.

Sunt admise **maxim 2 construcții principale pe o parcelă realizate în sistem cuplat doar dacă se vor edifica unitar și corelat**, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
 - Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat.
 - În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 4,00m pentru P+1E+M, respectiv limitele stabilite de codul civil la regim de înălțime mai mic (P sau P+1E(M)).

- 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)
 - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
 - amplasarea construcțiilor (maxim o construcție principală cu maxim 2 apartamente pe parcelă sau 2 construcții principale tip case cuplate) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății. **Numarul unitatilor locative, apartamentelor pe o singura parcela nu va fi mai mare de 2.**
 - în cazul parcelelor cu maxim 2 unități locative se pot amplasa garaje pe limita laterală, dar fără să depășească 3 m înălțime.
 - **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 de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină.
 - se admit anexe gospodărești pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime.
 - **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - în cazul în care se vor realiza 2 corpuri de clădire acestea se vor edifica doar în sistem cuplat.
 - se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014
- Se admite realizarea succesivă a maxim 2 unități locative pe parcelele de locuințe.**

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.

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 conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). 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 măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) 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 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 localității.

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

Alimentare cu apă-canal

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Giarmata Vii, aflate în curs de realizare.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

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.

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 prin bransament la rețeaua electrică existentă în zonă din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

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 SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, 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 în 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 43 loturi din care două va avea funcțiunea de spații verzi, 8 loturi pentru dotări servicii și locuire colectivă la etaj, 3 loturi pentru zone de agrement și servicii iar restul de 31 loturi vor avea funcțiunea de locuire individuală/cuplată cu maxim două unități locative pe parcelă.

Nu se admit dezmembrări sau 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 însoririi 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 însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 9 m la cornișă și maxim 12 m la coamă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 111,45 m (95,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

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 25° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3,5 – 4 m pentru case P, 6 – 6,5 m pentru case P+M, P+1E și maxim 9 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.

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit parcaje sau garaje, acestea fiind realizate în incinta parcelelor minimum 1,5 locuri de parcare/ apartament.

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 plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 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 de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Zona Mixtă – Dotări servicii, locuințe colective la etaj cu maxim 6 apartamente

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – activități economice, dotări servicii, unități comerciale la parter și locuințe colective la etaj cu maxim 6 apartamente.

Zonă cu dotări servicii, unități comerciale și locuințe cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări servicii , unități comerciale la parter și locuințe colective la etaj cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P+2E+M.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare;

- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială și cu un număr maxim de 30 de locuri; Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare .

- Apartamente de locuit la etajul/etajele sau mansarda construcțiilor (maxim 6 apartamente pe parcela) cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare .

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, 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

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor incidentelor și accidentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale.

- În vederea realizării unor lucrări de întreținere, amenajare, proiecte de regenerare sau revitalizare urbană sau rurală, după caz, ori creării sau reabilitării infrastructurii pietonale, rutiere sau de ciclism, terenurile proprietate publică a statului și în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, aflate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot transmite în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora, în condițiile art. 292 și art. 2921 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare."

- Pentru aplicarea prevederilor alin. (32) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 cu privire la executarea unor proiecte de interes public în domeniul infrastructurilor de transport ale autorităților publice locale, prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, se pot închiria autorităților publice locale, la solicitarea acestora, fără licitație, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante

- depozite de materiale și mărfuri pentru vânzare en-gros, depozite de combustibili, casare autovehicule.

- Activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.)

- clădiri provizorii de orice natură

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în condițiile specificate la art. 111 alin. (6), în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. (31) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

- Nu se vor amplasa construcții pentru servicii, locuințe sau anexe gospodărești în zona de protecție a rețelei electrice de medie tensiune de 20KV.

Cap. 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

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări 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.

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII "

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA,
IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Parcelele cu servicii la parter și locuințe colective la etaj cu maxim 6 apartamente pe parcelă propuse, se află la o distanță de 44,18m față de limita juridică a Căii Ferate DF111 - parcela cu nr. cad 408881, respectiv la 48,68m față de axul Căii Ferate DF111, iar limita de construibilitate propusă se află la 50,68m.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3725,51 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1376,27 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 95,45 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'16,06" latitudine N; 21°17'01,84" longitudine E.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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 de 4 m.

Sunt admise **maxim 2 construcții principale pe o parcelă realizate în sistem cuplat doar dacă se vor edifica unitar și corelat**, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat.
- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 5,50m pentru P+2E+M, 4,00m pentru P+1E+M sau P+2E, respectiv limitele stabilite de codul civil la regim de înălțime mai mic (P sau P+1E(M)).
- 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 față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi la minimum 10 m.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- în cazul în care se vor realiza 2 corpuri de clădire acestea se vor edifica în sistem cuplat.
- se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014.

Se admite realizarea a maxim 2 construcții cuplate pe parcelele din zona mixtă.

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.

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 conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). 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 măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) 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 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 localității.

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

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Giarmata VII.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

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.

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 prin extinderea rețelei deja existente în zonă, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4 kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

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 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, 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 în 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 43 loturi din care 8 vor fi destinate dotărilor și serviciilor publice cu locuire colectivă la etaj.

Nu se admit dezmembrări sau 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 general al construcțiilor este de la Parter până la P+2E+M cu maxim 11m la cornișă și 16m la coamă.
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 111,45 m (95,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

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, ocră, 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 25° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 11m pentru P+2E+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 mixtă (dotări, servicii, spații comerciale la parter și locuințe colective mici la etaj cu maxim 6 apartamente) are un P.O.T. maxim = 40% (dotări servicii, spații comerciale).

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,6 pentru dotări, servicii și locuire colectivă la etaj.

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit parcaje sau garaje, acestea fiind realizate în incinta parcelelor minimum 1,5 locuri de parcare/ apartament și minimum 2 locuri de parcare/ SAD.

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 plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

În interiorul parcelei se va alocă un minim de 20% din suprafața spațiilor verzi.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și 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, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMMÉ CROUPE S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

DsAg - Dotari, Servicii si zone de agrement

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – spații verzi, parcuri, strand, terenuri de sport și construcții specifice funcțiunii de sport și agrement.

Zonă cu dotări de sport, agrement, tursim, spații verzi cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de zonă cu dotări de sport, agrement, turism și spații verzi cu caracter urban și semi-urban cu un regim maxim de înălțime P+2E+M .

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile.
- Rețele tehnico – edilitare.
- Anexe gospodărești

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- dotări specifice zonelor de agrement: terenuri de sport, complexe sportive, piscine în aer liber sau acoperite, ștranduri, spa, comerț (în incinta clădirilor turistice, de sport și agrement), sănătate (punct de prim ajutor), spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante de mici dimensiuni și doar ca parte integrantă a dotărilor de sport, agrement și turism - cazare de mică anvergură tip pensiune (de exemplu în interiorul sau adiacente spa-urilor, ștrandurilor sau complexelor sportive) ; punct prim ajutor, dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, 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
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.
- n zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor incidentelor și accidentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale.
- În vederea realizării unor lucrări de întreținere, amenajare, proiecte de regenerare sau revitalizare urbană sau rurală, după caz, ori creării sau reabilitării infrastructurii pietonale, rutiere sau de ciclism, terenurile proprietate publică a statului și în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, aflate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot transmite în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora, în condițiile art. 292 și art. 292¹ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare."
- Pentru aplicarea prevederilor alin. (32) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 cu privire la executarea unor proiecte de interes public în domeniul infrastructurilor de transport ale autorităților publice locale, prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, se pot închiria autorităților publice locale, la solicitarea acestora, fără licitație, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță a infrastructurii feroviare.
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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 și auto.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- depozite de materiale și mărfuri pentru vânzare en-gros, depozite de combustibili, casare autovehicule.
- Activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), activități agrozootehnice.
- clădiri provizorii de orice natură
- 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.
- Orice activitate care generează zgomot, noxe și trafic greu.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în condițiile specificate la art. 111 alin. (6), în

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME GROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. (31) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

- **Nu se vor amplasa construcții pentru amenajări sportive, recreere, agrement, turism, servicii în zona de protecție a rețelei electrice de medie tensiune de 20KV.**

Cap. 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

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări 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.

Parcellele cu Zonă verde parcuri, amenajări sportive, recreere, agrement, turism, servicii propuse, se află la o distanță de 272,1m față de limita juridică a Căii Ferate DF111 - parcela cu nr. cad 408881, respectiv la 267,7m față de axul Căii Ferate DF111. Construcțiile vor fi amplasate la o distanță mai mare de 100m față de axul Căii Ferate DF111.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3725,51 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1376,27 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 95,45 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'16,06" latitudine N; 21°17'01,84" longitudine E.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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 de minim 4 m.

În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
 - Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim la clădirile cu un regim de înălțime mai mare de P+1E. La clădirile cu un regim de înălțime egal sau mai mic de P+1E se aplică distanțele stabilite prin Codul Civil.
 - 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).
 - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
 - amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.
- **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 de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină.
 - se admit anexe gospodărești pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - se admit mai multe construcții principale pe parcelă cu condiția respectării distanțelor minime pentru acces în caz de incendiu.

- se admit garaje ce pot fi amplasate adiacent construcțiilor principale.

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.

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 pe teren dominiu public conform planului de acțiune de către dezvoltator. 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 măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform planului de acțiune.

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, 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.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Giarmata Vii.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi combustibil gazos (gazul metan), combustibil lichid ușor tip STAS 54/83, sau combustibil solid.

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 distribuitorul autorizat din zonă.

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.

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei deja existente în zonă, din sursă SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4 kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

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 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA, 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 în 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 43 loturi din care 2 vor avea funcțiunea de spații verzi, două loturi pentru zonă dotări, servicii și agrement.

Dezmembrări sau alipiri sunt permise doar pentru obiective ce necesită acest tip de lucrare (exemplu construirea unui bazin de înot sau Sali de sport cu respectarea tuturor parametrilor prevăzuți prin acest regulament de urbanism).

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 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+M cu maxim 11m la cornișă.
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 111,45 m (95,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- 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.

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

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 25° - 45° - fie învelitori tip terasă.

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 (Dotări, servicii și agrement) are un P.O.T. maxim = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,6

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit parcaje sau garaje, acestea fiind realizate în incinta parcelelor.

Numărul parcajelor se va stabili după specificul activităților de turism, sport și agrement.

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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.

Art. 27. Împrejmuiri

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

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00m.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de spațiu verde public.

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

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 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 cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- edicule, componente ale amenajării peisagere cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare
- construcții pentru expoziții și activități culturale cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

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 cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor incidentelor și accidentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale.
- În vederea realizării unor lucrări de întreținere, amenajare, proiecte de regenerare sau revitalizare urbană sau rurală, după caz, ori creării sau reabilitării infrastructurii pietonale, rutiere sau de ciclism, terenurile proprietate publică a statului și în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, aflate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot transmite în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora, în condițiile art. 292 și art. 292¹ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare."
- Pentru aplicarea prevederilor alin. (32) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 cu privire la executarea unor proiecte de interes public în domeniul infrastructurilor de transport ale autorităților publice locale, prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, se pot închiria autorităților publice locale, la solicitarea acestora, fără licitație, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în condițiile specificate la art. 111 alin. (6), în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. (31) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

- Nu se vor amplasa construcții exceptând construcții de tip instalații cum ar fi posturi trafo, stâlpi, rețele edilitare subterane în zona de protecție a rețelei electrice de medie tensiune de 20KV.

Cap. 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.

Parcelele zone verzi se află la o distanță de 16,78m față de limita juridică a Căii Ferate DF111 - parcela cu nr. cad 408881, **respectiv la 21,21m față de axul Căii Ferate DF111.**

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3725,51 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 1376,27 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 95,45 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°47'16,06" latitudine N; 21°17'01,84" longitudine E.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții 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 (grupuri sanitare, 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).

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 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 apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator 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 investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

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

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 localității.

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

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Giarmata VII.

Alimentare cu căldură

Nu este cazul

Rețea gaze naturale

Nu este cazul

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin prelungirea rețelei existente în zonă, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

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 SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. Parcelarea

Se propun 2 loturi pentru spații verzi.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,00 m la cornișă, respectiv cota absolută maximă de 111,45 m (95,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

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

Pr. Nr. 214/2021 - P.U.Z. " ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"

Extravilan comuna GHIRODA, sat GIARMATA VII, Județul Timiș

Beneficiari : S.C. BTNR INVEST S.R.L., S.C. ENNE EMME CROUP S.R.L., GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA, IONAS NICOLAE, IONAS RAVECA

Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi.

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. Împrejmuiri

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

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00m.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL GHIRODA aflat în lucru.

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.

Întocmit,
Arh. SIMON Gabriel Mihai