

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA
GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ
Intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș,
C.F. nr. 412318, NR. TOP: 412318, S.teren=21.271 mp

Beneficiar: **PRIMĂRIA GHIRODA**

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

Data elaborării: **DECEMBRIE 2023**

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a PLANULUI URBANISTIC ZONAL – **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ”**, *intravilan com. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP: 412318, S. teren=21.271 m²*, și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

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

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat PLANUL URBANISTIC ZONAL – **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ”**, *intravilan com. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP: 412318, S. teren=21.271 m²*.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat PLANUL URBANISTIC ZONAL – **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ”**, *intravilan com. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP: 412318, S. teren=21.271 m²*, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

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

a) Acte normative specifice

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

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP: 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

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

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

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

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietății funciare

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

b.5. În alte domenii

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

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

- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda, aprobat prin HCL Ghiroda nr. 4/1996;
- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda în curs de elaborare;

3. DOMENIUL DE APLICARE

PLANULUI URBANISTIC ZONAL – „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ**”, *intravilan com. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP: 412318, S. teren=21.271 m², împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, notat în C.F. după cum urmează :*

- **C.F. NR. 412318 cu NR. CAD. / TOP. 412318, în suprafață de 21.271 mp**, teren arabil în intravilanul localității Ghiroda, com. Ghiroda, proprietar: Primăria Ghiroda – Intabulare, drept de proprietate conform HCL 67/14.11.2022 și DL 42/90 nr. 30664/2002, dobândit prin Lege, - cota actuala 1/1;

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. nr. 08/2023, întocmit de către

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



proiectant general DE URBAN FACTORY S.R.L., după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

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

Terenul reglementat are următoarea subunitate funcțională:

- subzonă de instituții publice – învățământ – construire școală verde (parceta nr. 1) – 21.271 m².

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

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan

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

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

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) TERENURI ARABILE

2,1271 ha

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTILIZĂRI PERMISE

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

UTILIZĂRI INTERZISE

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

4.2. Terenuri agricole din intravilan

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

4.3. Resursele subsolului

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

4.4. Resursele de apă

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

4.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

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

4.6. Zonele construite protejate

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

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

5.1. Siguranța în construcții

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

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

Terenul ce compun prezentul amplasament pentru care a fost inițiat Planul Urbanistic

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Zonal, nu este expus riscurilor naturale, respectiv riscurilor seismice, alunecări de teren sau inundații.

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

5.5. Asigurarea echipării edilitare

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

efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL – „**ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ**”, intravilan com. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP: 412318, S. teren=21.271 m² sunt expuse în părțile scrise și desenate, aferente acestei lucrări.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

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

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale. Iluminatul natural al încăperilor
- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

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

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).
- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

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

- Codul Civil art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

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

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

UTILIZĂRI PERMISE

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

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

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

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

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

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

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește generarea unei zone pentru instituții publice – învățământ – construire școală verde, în intravilanul comunei Ghiroda. Se propune zonificarea parcelei printr-o subzonă de instituții publice – învățământ – construire școală verde – parcela cu nr. 1. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasării funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei;
- o parcelă (1) dedicată subzonei pentru instituții publice – învățământ – construire școală verde, în suprafața de 21.271 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:

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

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de est a localității Ghiroda, în intravilan, a unei zone pentru instituții publice – învățământ – construire școală verde, pe o suprafață de **21.271 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F. NR. 412318 cu NR. CAD. / TOP. 412318, în suprafață de 21.271 m²**, și se află în proprietatea Primăriei Ghiroda. Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa „02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 06 STUDIU DE CVARTAL” aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie groasă. Suprafața studiată a zonei este de 2,1271 ha.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa „02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE”; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone pentru instituții publice – învățământ – construire școală verde, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40%, parcela cu nr. 1, $S_{total}=21.271 \text{ m}^2$.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de instituții publice – învățământ – construire școală verde, conform planșei 02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Subzonă cu funcțiune specifică pentru de învățământ și servicii conexe.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de învățământ și servicii conexe (școala, gradiniță, after-school, bibliotecă etc.) și servicii conexe precum comerț, alimentație publică, cultura, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 3. Functiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.
- Spații verzi și plantații.
- Spații pentru terenuri și instalații sportive, curți de recreație.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Construcții pentru învățământ și servicii conexe.
- Zona de spatii verzi in incinta.
- Instituții publice de învățământ preșcolar, învățământ primar și gimnazial, after-school, sport și recreere, spații libere pietonale, spații verzi amenajate, parcaje la sol, librărie și papetărie, bibliotecă, ateliere de lucru manual, locuire temporară pentru personalul din cadrul instituțiilor de învățământ;
- Spatii tehnice anexe, stație de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare si rețele de utilități exterioare noi;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise unități amenajate pentru alimentație publică conexă instituțiilor de învățământ (cantină, spații preparare și servire hrană, cofetărie, patiserie) ;
- Panaouri de afișaje publicitare de tip totem.
- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdictii definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- se interzice funcționarea societăților care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 de metri de instituțiile de învățământ și serviciile conexe acestora.
- se interzice localizarea oricăror funcțiuni care pot periclita dezvoltarea morală și psihologică a minorilor (baruri, jocuri de noroc, etc).
- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regule de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile R.G.U. aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de învățământ și servicii conexe, este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul (peste 100 m distanță)

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiectie la sol a Zonei III de servitute aeronautica civila, la 5826,87 m sud fata de axa pistei 11 – 29 a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia și la 1802,72 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 92,0 m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°45'37,25" latitudine N; 21°18'47,47" longitudine E. Avizul de principiu precizeaza obligativitatea respectarii inaltimii maxime a obiectivelor de 20,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 112,00 m (92,00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 20,00 m inaltimea maxima a constructiei). Totodata, organizarea de santier / macaralele nu fac obiectivul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.

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

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:
- Retrageria limitei maxime de implantare a fost stabilită la 6 m față de strada cu profil de 21 m creată în partea de sud, la 10 m față de drumurile din zona estica si vestica si 20 m față

de strada de la nord, strada prevazuta cu un profil de 26 m, conform planșei „02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE”.

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

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile vor fi amplasate conform planșei 02 Reglementari Urbanistice - Zonificare;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul) ;
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

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

- Clădirile vor fi amplasate conform planșei 02 Reglementari Urbanistice - Zonificare;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În condițiile respectării retragerilor impuse, se permite amplasarea mai multor module/volume/corpusuri construite (conform programului funcțional ales la momentul eliberării Certificatului de Urbanism) atât timp cât sunt respectați toți indicatorii urbanistici propuși prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- Distanța minimă dintre cele două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt;
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice/ drumuri private de incintă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării, conform legislației în vigoare.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ / culte se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

Art. 17. Accese pietonale

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

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

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

a) Alimentare cu apă-canal

ALIMENTAREA CU APA

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Ghiroda, rețea existentă în intravilanul localității și administrată de AQUATIM S.A. (pe strada Bistra, PEHD 250mm) .

Se propune executarea unei rețele de alimentare cu apă, PE-HD, L= 118 m care deservește clădirea propusă. Din această rețea de apă se execută două bransamentele de apă, PE-HD, Pn 6, Dn. 32 mm (L~2,5 m), se vor amplasa în zona platformei betonate și se vor poza îngropat sub adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă în incintă se va extinde pe o lungime de 276 m până la rețeaua de apă existentă pe strada Bistra, PE-HD 250 mm.

La cca 1 m față de limita de proprietate a parcelei, pe conductă de apă se va monta un câmin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Debite de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 43,72\ mc/zi = 0,75\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 56,83\ mc/zi = 0,98\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 7,10\ mc/h = 1,97\ l/s$$

CANALIZARE

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ȘCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

canalizare menajera al localitatii Ghiroda, existent in intravilanul localitatii si administrat de AQUATIM S.A. (pe strada Rasaritului, PVC D=250 mm, la o distanta de cca 415 m fata de zona studiata).

Reteaua de canalizare menajera propusa in incinta PUZ se va extinde de-a lungul DE 360 pe o lungime de 415 m si se va racorda la reseaua de canalizare menajera existenta pe strada Rasaritului. Conducta de canalizare menajera propusa in PUZ (L~100 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa in zona platformei betonate si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Din reseaua de canalizare menajera propusa se propune executarea a doua racorduri menajere, care vor deservi cladirea scolii (PVC, D=160 mm, L= 5,5 m.

Extinderea retelelor de alimentare cu apa si de canalizare menajera se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 43,72 \text{ mc/zi} = 0,75 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 56,83 \text{ mc/zi} = 0,98 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 7,10 \text{ mc/h} = 1,97 \text{ l/s}$$

CANALIZARE PLUVIALA

Apele de ploaie de pe drumurile de acces/parcarile din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~406 m), trecute printr-un *separator de namol si hidrocarburi* si stocate intr-un *bazin de retentie* (propane spre amplasare ingropat, in zona verde). Surplusul de apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata printr-o conducta de refulare (L=39 m) in canalizarea pluviala in curs de executie de-a lungul prelungirii strazii Victoria, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 69,42 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 6.247 \text{ mc/an}$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 55 \text{ mc}$$

b) Alimentare cu căldură

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

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

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

c) Rețea gaze naturale

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

d) Alimentarea cu energie electrică

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

e) Telefonie

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

f) Rețea TVC

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

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

Art. 21. Parcelarea

- Nu este cazul. Nu se modifica geometria actuala a terenului supus reglementarii.
- Se permite dezmembrarea terenului in doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E+Etehnice maxim 20 m, cu respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 112,00 m (92,00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 20,00 m inaltimea maxima a constructiei);

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

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

c) Acoperișuri

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Subzona propusă are ca destinație funcțiunea de învățământ și servicii conexe **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 **1,60** pentru funcțiunea propusă.

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

Art. 25. Parcaje

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

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

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

- Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de minim 30% pe parcela rezultată, conform Avizului de Oportunitate cu nr. 29781 din 05.07.2023, și plantarea unui arbore matur la fiecare 200 mp teren.

• **Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**

- Accese pietonale;
- Rețele tehnico-edilitare, post transformare.

• **Utilizări admise:**

- Plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- Construcții pentru echiparea edilitară, bazine de retenție și posturi trafo, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform legii numărul 24/2007;
- Mobilier urban, amenajare pentru odihnă, corelate cu funcțiunea dominantă și anume cea de învățământ;

• **Utilizări admise cu condiții:**

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

• **Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul.

• **Interdicții definitive de construire:**

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

Art. 27. Împrejmuiri

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

- Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

- Împrejmuirea care se va realiza spre parcela de spații verzi va fi transparentă, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea tuturor cerintelor prevazute de legislatia in vigoare avand in vedere funcțiunea propusă si tipologia de constructie finală, la nivel de autorizatie de construire.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din P.U.G. Ghiroda aprobat prin HCL nr. 4 din 1996, terenul este amplasat în Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) cu nr. 10, si are un profil economic sau comercial. Conform PUG-ului in curs de elaborare, terenul supus reglementării se află în zona cu funcțiune de tip învățământ (Iv).

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

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG ÎN CURS DE ELABORARE GHIRODA.

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

Șef de proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia



PR. NR. 8/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SCOALA VERDE, COMUNA GHIRODA, JUDEȚUL TIMIȘ,

intravilan com. Ghiroda, loc. Ghiroda, județul Timiș, C.F. nr. 412318, NR. TOP. 412318; S.teren=21.271 m²;

BENEFICIAR – PRIMĂRIA GHIRODA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

C

C

