S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	**PLAN URBANISTIC ZONAL** ***DEZVOLTARE DEPOZITARE, TURISM, SERVICII,*** *extravilan com. Ghiroda, judeţul Timiş, CF. nr. 407976, nr. cad. 407976 (Nr. CF. vechi: 303, nr. cad. vechi: A68/1/12), CF. 403758, Nr. topo. Cc68/1/13* S.Teren - 30.000 m^2
Beneficiari:	**SC ATLANTIS SECURITY SRL, TIBRATIM S.R.L.**
Proiectant general:	**SC DE URABN FACTORY SRL** **Arh. DUMITRELE Elena-Emilia**
Data elaborării:	**IULIE 2026**
Faza de proiectare:	**P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

Pr. nr. 06/2024 –**DEZVOLTARE ZONĂ DEPOZITARE, TURISM, SERVICII,**
extravilan Com. Ghiroda, Jud. Timiș, CF. nr. 407976, nr. cad. 407976 (Nr. CF. vechi: 303, nr. cad. vechi: A68/1/12), CF. 403758, r. topo. Cc68/1/13, S. teren – 30.000 m²
Beneficiari –SC. ATLANTIS SECURITY SRL, TIBRATIM S.R.L.

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „ DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, TURISM, SERVICII" CF. nr. 407976, nr. cad. 407976 (Nr. CF. vechi: 303, nr. cad. vechi: A68/1/12), CF. 403758, Nr. topo. Cc68/1/13, teren extravilan arabil com. Ghiroda, judeţul Timiş, şi explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare si sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizaţii de Construire) pentru realizarea construcţiilor 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 hotararea Consiliului Local pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al şedinţei Consiliului Local Ghiroda prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentaţie. 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 şi concepţia în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, TURISM, SERVICII" CF. nr. 407976, nr. cad. 407976 (Nr. CF. vechi: 303, nr. cad. vechi: A68/1/12), CF. 403758, Nr. topo. Cc68/1/13, extravilan com. Ghiroda, judeţul Timiş.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul şi litera legii şi urmând procesul de avizare şi aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, TURISM, SERVICII" CF. nr. 407976, nr. cad. 407976 (Nr. CF. vechi: 303, nr. cad. vechi: A68/1/12), CF. 403758, Nr. topo. Cc68/1/13, extravilan com. Ghiroda, judeţul Timiş, pe care îl explicitează şi 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 şi urbanismul.
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul 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.
  * Secţiunea I: Căi de comunicaţie
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea IV: Reţeaua de localităţi
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcţiilor

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

b.2. În domeniul protecţiei mediului şi a asigurării sănătăţii populaţiei

- Legea 137/1995, privind protecţia 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 şi mărimea zonelor de protecţie sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 7991999 pentru aprobarea procedurii şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărirea apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

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

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul şi 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 şi modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată şi completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările şi completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice şi 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 şi stațiuni turistice şi a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare şi autori zare privind prevenirea şi stingerea incendiilor

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

- Plan Urbanistic General comuna Ghiroda aflat în curs de elaborare;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal –„ DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE, TURISM, SERVICII" CF. nr. 407976, nr. cad. 407976 (Nr. CF. vechi: 303, nr. cad. vechi: A68/1/12), CF. 403758, Nr. topo. Cc68/1/13, extravilan com. Ghiroda, județul Timiş, 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. 407976, com. Ghiroda, numar cad: 407976 (Nr. C.F. vechi: 303, nr. Cad. vechi: A68/1/12) - în suprafaţă de 20.000 m2, teren arabil extravilan, proprietar – TIBRATIM SRL, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

- C.F. nr. 403758 (Nr. C.F. vechi:120, nr Cad. vechi Cc68/1/13) - în suprafaţă de 10.000 m2, teren curti constructii extravilan, proprietar – SC. ATLANTIS SECURITY SRL, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

Terenul studiat, figurat prin planşele P.U.Z. – Pr. Nr. 06/2024, întocmit de către proiectant general SC DE URBAN FACTORY SRL, după încheierea procesului de avizare şi aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcţională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planşa "02.Reglementări urbanistice-Zonificare". Condiţiile 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 şi a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unităţi și subunități funcționale:

- Ts - subzonă pentru constructii de turism si servicii (parcelele nr. 4, 5, 7, 8) – 10.928 m^2;
- Ds – subzonă pentru constructii de depozitare si servicii (parcelele nr. 6, 9, 10, 11) - 11.170 m^2;
- Cc - subzona căi de comunicatie rutiera si amenajari aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele nr. 12) – 5.183 m^2;
- Zv - subzonă de spații verzi propusă spre cedare domeniului public - rezervată pentru echiparea edilitară (parcela nr. 1; 2, 3 si 13) – 2.719 m^2;

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 evidenţiate în planşa "01. Situaţia existentă".

Documentaţia întocmită în vederea obţinerii autorizaţiei de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1*1991 republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătăţirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecţia mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MApN. MI şi SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS şi SPP pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) TERENURI ARABILE
3,00 ha

4.2. Terenuri agricole din intravilan

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

4.3. Resursele subsolului

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

4.4. Resursele de apă

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

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 construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii 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 construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii 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 construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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

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

Geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micaşisturi, paragnaise, cuarţite micacee, şisturi. 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 îngheţ este de 0,60-0,70m.

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

În conformitate cu normativul P100/92 şi harta seismică, amplasamentul se găseşte în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16,** accelerația gravitațională **ag = 0,20** şi perioada de colţ **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 construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi 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 construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

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

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

5.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

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 construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei. Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei de faţă sunt prevăzute în capitolele următare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal *„DEZVOLTARE DEPOZITARE, TURISM, SERVICII, extravilan COM. GHIRODA, JUD. TIMIŞ, CF. nr. 407976, nr. cad. 407976 (Nr. CF. vechi: 303, nr. cad. vechi: A68/1/12), CF. 403758, r. topo. Cc68/1/13."* sunt expuse în parţile scrise şi desenate aferente acestei lucrări şi se referă la amenajarea de noi drumuri în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu strazile existente, aprobate prin alte documentatii de urbanism.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

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

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Ordinul Ministerul Sănătăţii nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă a populaţiei.
- P 71 - Nor5mativ 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 construcţiilor faţă de drumurile publice

Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secţiunea I Căi de comunicaţie (Anexa I şi II).
- Legea Cadastrului şi publicaţii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările şi completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecţia 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 documentaţiilor de urbanism privind zone turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor şi 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 şi 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 şi realizarea străzilor în localităţile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

Autorizarea construcţiilor se va realiza în condiţiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecţiei mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metdologice de autorizare şi avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N şi ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităţilor.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de ciclişti, prescripţii de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcţiile se vor autoriza în condiţiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism şi cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicaţii imobiliare.
- Legea protecţiei 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 şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcţiilor se va face, în ceea ce priveşte asigurarea acceselor carosabile, în condiţiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi şi acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.

- 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 şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie din localităţi şi teritoriul de influenţă.
- P 118-99 - normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcţii şi amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

- Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcţiilor 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 construcţiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale şi de asemenea condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcţiilor şi locurilor publice la cerinţele persoanelor handicapate.

- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie în localităţi ţi în zonele de influenţă.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale şi piste de ciclişti. Prescripţii de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

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

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creşterea competenţei autorităţilor publice locale pentru aprobarea documentaţiilor tehnico economice ale investiţiilor de interes judeţean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare şi execuţie a lucrărilor de alimentare cu apă a localităţilor.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor.
- S.R. - 8591/97 - Reţele electrice subterane. Condiţii de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea şi reparare reţelelor de conducte şi cabluri în localităţi.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.
- STAS 1481 - Canalizări - reţele exterioare. Criterii generale şi studii de proiectare.

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

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

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune dezvoltarea a două subzone funcționale distincte: Ds – depozitare și servicii și Ts – turism și servicii, în extravilanul comunei Ghiroda. Se propune divizarea terenului în 13 loturi, dintre care 8 sunt destinate edificării construcțiilor (4 parcele în subzona Ds – depozitare și servicii și 4 parcele în subzona Ts – turism și servicii), 4 parcele sunt destinate spațiilor verzi, dintre care una este rezervată pentru echipare edilitară – propuse spre cedare domeniului public, iar o parcelă este destinată subzonei Cc – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, conform planșei 02 – Reglementări urbanistice – Zonificare. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;

- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe si coerente din punct de vedere al amplasării funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei;
- 8 parcele destinate construirii, dintre care 4 parcele pentru subzona Ds – depozitare și servicii și 4 parcele pentru subzona Ts – turism și servicii, cu suprafețe cuprinse între 2.514 m^2 și 3.073 m^2;
- 4 parcele pentru subzona Zv – spații verzi, dintre care una este rezervată pentru echiparea edilitară, propusă spre cedare domeniului public, cu suprafețe cuprinse între 68 m^2 și 2.115 m^2;
- 1 parcelă destinată subzonei Cc – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu suprafața de 5.183 m^2 (parcela nr. 12).

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

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

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de nord-est a extravilanului localității Ghiroda, la sud vest de strada Aviatorilor, adiacent Strazii Aeroportului DJ609D, a două subzone funcționale distincte: Ds – depozitare și servicii și Ts – turism și servicii pe o suprafaţă de **30.000 m²**.

Zona aflată în studiu este identificată după cum urmează:

- C.F. nr. 407976, com. Ghiroda, numar cad: 407976 (Nr. C.F. vechi: 303, nr. Cad. vechi: A68/1/12) - în suprafaţă de 20.000 m2, teren arabil extravilan, proprietar – TIBRATIM SRL, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
- C.F. nr. 403758 (Nr. C.F. vechi:120, nr Cad. vechi Cc68/1/13) - în suprafaţă de 10.000 m2, curti constructii extravilan, proprietar – SC. ATLANTIS SECURITY SRL, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
- S totală =3,00 ha

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 şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planşa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 06.STUDIU DE CVARTAL aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roşie groasă. Suprafaţa studiata a zonei este de 7,5800 ha.

Zonificarea funcţională s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi propuse şi este evidenţiată în planşa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcţionale menţionate mai sus, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea a două subzone funcționale: Ds – depozitare și servicii și Ts – turism și servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- Ts - subzonă pentru constructii de turism si servicii (parcelele nr. 4, 5, 7, 8) – 10.928 m²;
- Ds – subzonă pentru constructii de depozitare si servicii (parcelele nr. 6, 9, 10, 11) - 11.170 m²;
- Cc - subzona căi de comunicatie rutiera si amenajari aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele nr. 12) – 5.183 m²;
- Zv - subzonă de spații verzi propusă spre cedare domeniului public - rezervată pentru echiparea edilitară (parcela nr. 1; 2, 3 si 13) – 2.719 m²;

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. **Tipuri de subzonă funcţională**

În funcţie de regimul de înălţime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- Ts - subzonă pentru constructii de turism si servicii (parcelele nr. 4, 5, 7, 8) – 10.928 m^2;
- Ds – subzonă pentru constructii de depozitare si servicii (parcelele nr. 6, 9, 10, 11) - 11.170 m^2;
- Cc - subzona căi de comunicatie rutiera si amenajari aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele nr. 12) – 5.183 m^2;
- Zv - subzonă de spații verzi propusă spre cedare domeniului public - rezervată pentru echiparea edilitară (parcela nr. 1; 2, 3 si 13) – 2.719 m^2;

Art. 2. **Funcţiunea dominantă**

Este cea de subzonă pentru construcții, zone verzi, drumuri, subzona Ds – depozitare și servicii și subzona Ts – turism și servicii, ambele cu regim de înălţime maxim P+3E cu Hmax la coamă de 20m.

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

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii hoteliere, pensiuni;
- comerciale , alimentatie publica;
- birouri, sedii firma, administrative;
- hale, service auto, parcari;
- funcțiuni comerciale;
- financiar-bancare;
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi;
- zona de spatii verzi in incintă;
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje, platforme;
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.
- Baze sportive, centre expozitionale
- functiuni permise in PUG- documentatie aflata in curs de avizare

IV.1. Ts – Subzonă turism și servicii. (parcelele nr. 4, 5, 7, 8)

1. Generalități

1. Art. 1. Definirea zonei funcționale – subzonă pentru construcții pentru turism si servicii, conform planșei 02.Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Zonă cu funcțiune specifică pentru construcții pentru turism si servicii.

2. Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru turism si servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E.

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

servicii cu acces public;

- hoteluri, moteluri, pensiuni, aparthoteluri;
- restaurante, cafenele, food-court, săli de evenimente;
- birouri, sedii administrative și de management;
- funcțiuni comerciale complementare;
- centre de conferințe, expoziționale și de training;
- baze sportive și facilități de agrement;
- spații tehnice anexe (post trafo, rezervor incendiu, stație de pompare, gospodărie de apă);
- parcaje, platforme carosabile, alei pietonale și piste pentru biciclete;
- spații verzi amenajate;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.
- functiuni permise in PUG- documentatie aflata in curs de avizare

2. Utilizarea funcțională

4. Art. 4. Utilizări admise:

- functiuni permise in PUG- documentatie aflata in curs de avizare

5. Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi comfortului populaţiei din zona, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

6. 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 autorizatie de construire, in raport cu functiunea 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.

7. Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activităţi:
- zona rezidențială cu toate tipologiile de locuire
- activităţi industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deşeuri.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

8. Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

9. Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retrageriilor impuse fata de aliniamentele stradale.

10. Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente si cursuri de apă cu potential navigabil

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

12. Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2455,27 m S față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 775,22 m E de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 97 m.

13. Se va realiza cu respectarea prevederilor din Avizul A.A.C.R. nr. 21319/31.07.2025

14. Art. 13. Retrageri față de fâsia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

15. Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Retragerea limitei minime de implantare a fost stabilită la 6 m , respectiv 10m față de aliniament, cu respectarea eventualelor zone de protecție aferente drumurilor, conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

16. Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevazute în plansa 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectiv 5m cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii (acolo unde este cazul).

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

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

c)Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- in conditiile respectarii retragerilor impuse - distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri și a normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii (acolo unde este cazul)

1. 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

17. Art. 16. Accese carosabile

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

18. Art. 17. Accese pietonale

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

1. 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

19. Art. 18. Racordarea la retele 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 apa și de energie electrică.
- Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune asumat. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

20. Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează conform planului de acțiune asumat.
- 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.

21. Art. 20. Proprietatea publică asupra retelelor tehnico-edilitare.

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

a) a) Alimentare cu apă-canal

Suprafata totală a zonei studiate este de 30.000 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de zona depozitare, turism, servicii, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al comunei Ghiroda.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a localitatii Giarmata Vii. Se propune executarea unei conducte de alimentare cu apa in incinta PUZ, care sa alimenteze grupurile sanitare din cladirile propuse. Aceasta conducta de apa se va extinde de-a lungul Strazii Aeroportului, DE 70, DE 60 si DE 69, pe o lungime de aprox. 1800 m, pana pe strada Teilor in intravilan Giarmata Vii, unde se va bransa la reteaua de apa existenta.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in zona studiata se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 199 m si se va amplasa in zona verde pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa se poată bransa fiecare parcela. Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Reteaua de apa se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani. Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din cladirile proiectate, se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 40 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe loturile respective. Pe bransamentele de apa, la intrarea in fiecare incinta studiata, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica 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 energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:

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

Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie 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.

b) 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.

c) d) Alimentarea cu energie electrică

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

d) e) Telefonie

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

e) f) Rețea TVC

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

2. 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

22. 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 13 loturi, dintre care 8 parcele construibile, repartizate în două subzone funcționale distincte: 4 parcele în subzona Ds – depozitare și servicii și 4 parcele în subzona Ts – turism și servicii. De asemenea, se propun 4 parcele destinate spațiilor verzi, dintre care una este rezervată pentru echiparea edilitară și propuse spre cedare domeniului public, precum și o parcelă destinată subzonei Cc – căi de comunicație rutieră și amenajări

aferente, conform planșelor 02 – Reglementări urbanistice – Zonificare și 04 – Proprietatea asupra terenurilor.

- Se va admite dezmembrarea parcelelor în maxim 2 parcele separate și unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

23. 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+3E cu maxim 20 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

24. 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.
- Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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 acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

25. Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter servicii și turism **P.O.T. maxim = 55%.**
- Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament, este **2,2** pentru funcțiunea propusă.

1. 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

26. 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.
- Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

27. Art. 26. Spații verzi

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea unui procent de spatiu verde de minim 20% pe parcela rezultata și plantarea unui arbore matur la fiecare 200 mp.

- **Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**

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

- **Utilizări admise:**

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

- **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.

28. Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor si la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de

sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, 2,00m pe limita posterioara, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m-si vor putea fi dublate de un gard viu.

IV.2. Ds - Subzonă depozitare și servicii. (parcelele nr. 6, 9, 10, 11)

1. Generalități

29. Art. 1. Definirea zonei funcționale – subzonă pentru construcții pentru depozitare, turism, servicii, conform planșei 02.Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Zonă cu funcțiune specifică pentru construcții pentru depozitare si servicii.

30. Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru depozitare si servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E.

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

- hale pentru depozitare și logistică;
- servicii logistice și de distribuție;
- birouri administrative aferente activității;
- servicii profesionale și manufacturiere nepoluante;
- ateliere și activități de producție nepoluantă;
- service auto și parcări pentru autovehicule;
- spații tehnice anexe (post trafo, rezervor incendiu, stație de pompare, gospodărie de apă);
- platforme de încărcare-descărcare și platforme tehnologice;
- parcaje, drumuri interioare, alei pietonale;
- spații verzi amenajate;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.
- functiuni permise in PUG- documentatie aflata in curs de avizare

2. Utilizarea funcțională

32. Art. 4. Utilizări admise:

- functiuni permise in PUG- documentatie aflata in curs de avizare

33. Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi confortului populaţiei din zona, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

34. 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 autorizatie de construire, in raport cu functiunea 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.

35. Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activităţi:
- zona rezidențială cu toate tipologiile de locuire
- activităţi industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deşeuri.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

36. Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

37. Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retrageriilor impuse fata de aliniamentele stradale.

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

40. Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2455,27 m S față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 775,22 m E de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 97 m.

41. Se va realiza cu respectarea prevederilor din Avizul A.A.C.R. nr. 21319/31.07.2025

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

- Nu este cazul.

43. Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Retragerea limitei minime de implantare a fost stabilită la 6 m față de aliniament, cu respectarea eventualelor zone de protecție aferente drumurilor, conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

44. Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevazute în plansa 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectiv 5m cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii (acolo unde este cazul).

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

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

c)Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

in conditiile respectarii retragerilor impuse - distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri şi a normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii (acolo unde este cazul)

1. ***3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

46. Art. 16. Accese carosabile

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

47. Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
- Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

1. ***3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară***

48. Art. 18. Racordarea la retele 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 apa și de energie electrică.
- Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune asumat. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

49. Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează conform planului de acțiune asumat.
- 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.

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

a) a) Alimentare cu apă-canal

Suprafata totală a zonei studiate este de 30.000 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de zona depozitare, turism, servicii, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al comunei Ghiroda.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a localitatii Giarmata Vii. Se propune executarea unei conducte de alimentare cu apa in incinta PUZ, care sa alimenteze grupurile sanitare din cladirile propuse. Aceasta conducta de apa se va extinde de-a lungul Strazii Aeroportului, DE 70, DE 60 si DE 69, pe o lungime de aprox. 1800 m, pana pe strada Teilor in intravilan Giarmata Vii, unde se va bransa la reteaua de apa existenta.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in zona studiata se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 199 m si se va amplasa in zona verde pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa se poată bransa fiecare parcela. Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Reteaua de apa se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani. Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din cladirile proiectate, se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 40 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe loturile respective. Pe bransamentele de apa, la intrarea in fiecare incinta studiata, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica 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 energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie 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.

b) 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.

c) d) Alimentarea cu energie electrică

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

d) e) Telefonie

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

e) f) Rețea TVC

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

2. *3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor*

51. 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 13 loturi, dintre care 8 parcele construibile, repartizate în două subzone funcționale distincte: 4 parcele în subzona Ds – depozitare și servicii și 4 parcele în subzona Ts – turism și servicii. De asemenea, se propun 4 parcele destinate spațiilor verzi, dintre care una este rezervată pentru echiparea edilitară și propuse spre cedare domeniului public, precum și o parcelă destinată subzonei Cc – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, conform planșelor 02 – Reglementări urbanistice – Zonificare și 04 – Proprietatea asupra terenurilor.
- Se va admite dezmembrarea parcelelor în maxim 2 parcele separate și unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

52. 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+3E cu maxim 20 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

53. 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.
- Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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.

54. Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter de servicii și depozitare **P.O.T. maxim = 55%.**
- Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament, este **2,2** pentru funcțiunea propusă.

1. 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

55. 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.

56. 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 spatiu verde de minim 20% pe parcela rezultata și plantarea unui arbore matur la fiecare 200 mp.

- **Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**

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

- **Utilizări admise:**

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

- **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.

57. Art. 27. Împrejmuiri

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

IV.3. Zv - Subzonă de spații verzi propusă spre cedare domeniului public . (parcelele nr. 1,2,3,13)

1. Generalități

58. Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde –

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

59. Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde perdea de protecția verde albastră -rezervat pentru echiparea edilitară.

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

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

2. Utilizarea funcțională

61. Art. 4. Utilizări admise:

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

62. 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;

63. 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.

64. Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

65. Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

66. Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

67. Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente si cursuri de apă cu potential navigabil

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

69. Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2455,27 m S față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 775,22 m E de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 97 m.

70. Se va realiza cu respectarea prevederilor din Avizul A.A.C.R. nr. 21319/31.07.2025

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

- Nu este cazul.

72. Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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

73. Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

1. 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

74. Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare si 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.

75. Art. 17. Accese pietonale

- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltică permeabilă, 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).

1. 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcțiilor (spatii tehnice, punct trafo, etc.) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică, in functie de necesitatea si scopul eventualelor constructii. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune asumat. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

77. Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

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

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

a) Alimentare cu apă-canal

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

b) Alimentare cu căldură

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

c) Rețea gaze naturale

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

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

d) Alimentarea cu energie electrică

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

1. 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

79. Art. 21. Parcelarea

- Se propun patru loturi pentru spații verzi propus spre cedare domeniului public. Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

80. Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

81. Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

82. Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

1. 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

83. Art. 25. Parcaje

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

84. Art. 26. Spații verzi

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 20,00% din suprafața totală a amplasamentului, amenajat în interiorul parcelelor rezultate.

85. Art. 27. Împrejmuiri

86. - Împrejmuirile se vor realiza din 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.

IV.4. Cc - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajările aferente. (parcela nr. 12)

87. Art. 1. Utilizări admise:

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

88. Art. 2. Utilizări admise cu condiții:

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

89. Art. 3. Interdicții definitive de construire

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

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

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

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din P.U.G. comuna Ghiroda aflat în curs de elaborare terenul se află într-o zonă cu funcțiuniunea propusă tip terenuri destinate seviciilor, instituțiilor, sedii administrative. Conform prevederilor aferente PUZ Director Ghiroda, terenul supus reglementării se află în zona nereglementată de terenuri cu caracter arabil.

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 va înscrie în prevederile PUG ÎN CURS DE ELABORARE COMUNA GHIRODA.

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

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

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei

Şef de proiect,
Arh. DUMITRELE Elena Emilia