

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO361INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ –
LOCUINȚE INDIVIDUALE, extravilan Ghiroda, județul Timiș,
C.F. NR. 400557, NR. CAD. 400557, NR. CAD. VECHI A 192/12
C.F. NR. 401045, NR. CAD. 401045, NR. CAD. VECHI A 192/9
C.F. NR. 406990, NR. CAD. 406990, NR. CAD. VECHI A 192/10
C.F. NR. 406835, NR. CAD. 406835, NR. CAD. VECHI A 192/11,
S.teren=2.352m²

Beneficiari: **ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA**

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

Data elaborării: **APRILIE 2021**

Faza de proiectare: **PUZ**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

PR. NR.10/2020 – **ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, extravilan Ghiroda, județul**
Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,
Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²
Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA
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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Elaborare PUZ – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale", extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Top: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau 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 (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- 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 nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic Zonal "Zona Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" avizat cu aviz C.J.T. nr. 46/2019;
- Planul Urbanistic Zonal "Zona Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" avizat cu aviz C.J.T. nr. 53/2017;
- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda, aprobat și în lucru.

PR. NR.10/2020 – **ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale", elaborat pe terenul proprietate privată a lui Roibu Nicoleta și Ilie Iasmina, aflat în extravilanul comunei Ghiroda, , identificat prin C.F. nr. 400557, 401045, 406990, 406835, nr. Cad vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, în suprafață totală de 2.352 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Ghiroda în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul comunei Ghiroda, jud. Timiș, având o suprafață totală de 2.352 mp compus din:

- CF nr. 400557 cu nr. top. 400557, nr. Cad. Vechi A192/12, în suprafață de 334 mp, teren arabil în extravilanul comunei Ghiroda, proprietar Roibu Nicoleta;
- CF nr. 401045 cu nr. top. 401045, nr. Cad. Vechi A192/9, în suprafață de 680 mp, teren arabil în extravilanul comunei Ghiroda, proprietar Roibu Nicoleta;
- CF nr. 406990 cu nr. top. 406990, nr. Cad. Vechi A192/10, în suprafață de 658 mp, teren arabil în extravilanul comunei Ghiroda, proprietar Ilie Iasmina;
- CF nr. 406835 cu nr. top. 406835, nr. Cad. Vechi A192/11, în suprafață de 682 mp, teren arabil în extravilanul comunei Ghiroda, proprietar Roibu Nicoleta.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. .

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

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor

PR. NR.10/2020 – ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, extravilan Ghiroda, județul

Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

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

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

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

2.1.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre de Consiliu Județean Timiș, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor si Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prior-

- 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.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul

PR. NR.10/2020 – **ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

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

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 5 și 6 a prezentului Regulament.

3. REGLEMENTĂRI ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM MAXIM P+1E+M

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord vest de intravilanul comunei Ghiroda, în extravilan, a unor locuințe individuale pe o suprafață de 2.352 mp teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin:

C.F. NR. 400557, NR. CAD. 400557, NR. CAD. VECHI A 192/12

C.F. NR. 401045, NR. CAD. 401045, NR. CAD. VECHI A 192/9

C.F. NR. 406990, NR. CAD. 406990, NR. CAD. VECHI A 192/10

C.F. NR. 406835, NR. CAD. 406835, NR. CAD. VECHI A 192/11

Se află în proprietatea **ROIBU NICOLETA și ILIE IASMINA**. 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 cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de aproximativ 2,00ha.

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

PR. NR.10/2020 – ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone de locuințe individuale, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. Conținutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

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

art. 4 – utilizări admise

art. 5 – utilizări admise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

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

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

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

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

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

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

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

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

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

PR. NR.10/2020 – **ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE**, extravilan Ghiroda, județul

Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- subzona de locuințe individuale – maxim 2 unitati locative pe parcela;
- subzonă mixta de spații verzi si zone verzi de aliniament propuse;
- subzona drumuri si accese.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat sau cuplat, cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P - P+M- P+1E, P+1E+M pentru maxim 2 familii.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- funcțiuni compatibile cu locuirea - dotări, servicii (cabinete medicale, birouri, farmacie, comerț- mini butic, alimentatie publica- maxim 20 locuri, gradinita, afterschool – maxim 20 copii, in conditiile in care pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul aparcelei afectate de schimbarea de destinatie si cu obtinerea acordului vecinilor direct afectati);
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona de locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative/ parcela:

- **Regim de construire : izolat, cuplat;**
- **Funcțiuni predominante: cladiri de locuit in sistem individual (maxim doua unitati locative pe parcela);**
- **Hmax=P+1E+M (niveluri) cu respectarea înalțimii maxime de 11 m la coama si 8 m la cornisa;**
- **POT max=35%;**
- **CUT max=1,50;**
- **Minim 2 locuri de parcare / unitate locativa;**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, birouri, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii- activitati liberale cu maxim 5 angajati etc. – cu acordul vecinilor direct afectati).

Subzona mixtă de spații verzi si zone verzi de aliniament propuse

- amenajări specifice unui coridor verde ecologic - (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, etc.);
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci).

5. ZONA Li – Locuințe individuale de tip izolat/cuplat

5.1. Generalități

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

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

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

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

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Funcțiuni compatibile cu locuirea – cu acordul vecinilor direct afectați;
- Rețele tehnico – edilitare.

5.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 unitati locative/parcels.

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

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

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa "U.02-REGLEMENTĂRI URBANISTICE": 3 m.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 2 m pentru max. P+1E sau H/2 pentru cladiri de peste P+1E, iar fata de cealalta latura se va respecta codul civil;
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă;
- Terasale sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurare cu stâlpi.

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

- se va respecta distanța de minim 8 m față de limita posterioară pentru parcele;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 m sau pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

- Art. 17. Accese pietonale

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

5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

PR. NR.10/2020 – ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către initiatorul prezentului P.U.Z. în întregime.

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

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

- **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor 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

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza extinderi ale sistemelor de echipare centralizată ale comunei Ghiroda, aflate în curs de realizare.

b) Alimentare cu căldură

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

c) Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la 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 rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

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

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.

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

- **Art. 21. Parcelarea**

PR. NR.10/2020 – **ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 5 loturi (1 lot destinat zonei verzi, un lot pentru drum si 3 loturi pentru locuințe individuale) din care 3 vor avea funcțiunea de locuire individuală cu maxim doua unitati locative pe parcela, conform planșei "U.02-Reglementări Urbanistice".

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici reglementați prin prezentul P.U.Z..

• 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+1E+M cu maxim 8 m la cornișă si maxim 11 m la coamă (100,90m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre-conform aviz AACR);
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

• Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) **Dispoziții generale**

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

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de 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.

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

b) **Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

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

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

c) **Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare

PR. NR.10/2020 – **ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE**, extravilan Ghiroda, județul

Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M.

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

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

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

- Art. 25. Parcaje

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

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

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

- Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min.30%). Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

- Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 2,00 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Pentru parcelele care se învecinează pe o latură cu canalele de desecare, se va interzice realizarea de împrejuriri opace, masive, cu fundație continuă, care să afecteze în mod negativ malurile canalului și prin urmare, funcționalitatea sa.

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubela de gunoi pe zona de 3m din fața casei spre frontul stradal.

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

6. Ve – Spații verzi

6.1. Cap. 1 Generalități

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

PR. NR.10/2020 – **ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE**, extravilan Ghiroda, județul

Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de culoar verde ecologic, având o latură situată de-a lungul unui canal de desecare.

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

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

6.2. Utilizarea funcțională

- **Art. 4. Utilizări admise:**

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, edicule, componente ale amenajării peisagere;

- **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;

- **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

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

- **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

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

6.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Nu este cazul.

- **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

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

- **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

PR. NR.10/2020 – ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, extravilan Ghiroda, județul

Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Art. 16. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

- **Art. 17. Accese pietonale**

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

6.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către initiatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către initiatorul P.U.Z.-ului în întregime.

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

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

- **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor 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 rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei Ghiroda.

a) Alimentare cu căldură

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

b) Rețea gaze naturale

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

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

C.I.F.42326240, Dumbavita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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) 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.

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

• Art. 21. Parcelarea

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

• Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

• Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

• Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 5% P.O.T. maxim = 5% (mobilier urban). Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,05.

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

• Art. 25. Parcaje

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

• Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

• Art. 27. Împrejurimi

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

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- GHIRODA aprobt.

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

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

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

PR. NR.10/2020 – ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.400557, 401045, 406990, 406835, Nr. Cad. 400557, 401045, 406990, 406835,

Nr. Cad. Vechi: A192/12, A192/9, A192/10, A192/11, S.teren=2.352m²

Beneficiar: ROIBU NICOLETA, ILIE IASMINA

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.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Şef de proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

