



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: [bia.emiliadumitrele@gmail.com](mailto:bia.emiliadumitrele@gmail.com)

## PLAN URBANISTIC ZONAL

|                     |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrării: | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b><br><b>P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII – BISERICĂ, CENTRU DE ZI</b><br><b>ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,</b><br><i>extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.410900, 410901,</i><br><i>S.teren=8.434 m<sup>2</sup></i> |
| Beneficiari:        | <b>COMUNA GHIRODA</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| Proiectant general: | <b>B.I.A. Dumitrele Elena-Emilia</b>                                                                                                                                                                                                  |
| Data elaborării:    | <b>APRILIE 2022</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| Faza de proiectare: | <b>PUZ</b>                                                                                                                                                                                                                            |

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AFERENT P.U.Z.



## **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 servicii – biserică, centru de zi și funcțiuni conexe", extravilan Ghiroda, C.F. 410900, 410901, 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 parcelelor, 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 General Ghiroda aflat în curs de execuție;

### **1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă servicii – biserică, centru de zi și funcțiuni conexe", elaborat pe terenul proprietate privată al COMUNEI GHIRODA, aflat în extravilanul comunei Ghiroda, identificat prin C.F. nr. 410900, 410901, în suprafață totală de 8.434 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 8.434 mp compus din:

CF nr. 410900 cu nr. top. /cad. 410900, în suprafață de 3.835 mp, teren în extravilanul localității Ghiroda, proprietar COMUNA GHIRODA;

CF nr. 410901 cu nr. top. /cad. 410901, în suprafață de 4.599 mp, teren în extravilanul localității Ghiroda, proprietar COMUNA GHIRODA;

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

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

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

#### **2.1.1. Terenuri agricole din extravilan**

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

#### **2.1.2. Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu 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 amplasare, goluri, raport 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 naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

#### **2.1.6. Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, 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 și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

#### **2.2.1. Siguranța în construcții**

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

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

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

#### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

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

#### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

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

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

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

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

### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 5 și 6 a prezentului Regulament.

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

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la vest de comuna Ghiroda, în extravilan, a unei zone de servicii, cu lăcaș de cult, centru de zi și funcțiuni conexe, pe o suprafață de **8.434 m<sup>2</sup>** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 410900 și 410901** și se află în proprietatea **COMUNA GHIRODA**. Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 0,84 ha.

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

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone de servicii – lăcaș de cult, centru de zi și funcțiuni conexe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%, respectiv 40%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localității Ghiroda, comuna 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. Regurile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

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

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

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

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

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

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

## Cap. 1 Generalități

### **Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională**

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

- subzona servicii – lăcaș de cult, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E+Er.
- subzona servicii – centru de zi și funcțiuni conexe, cu regim de înălțime maxim P+2E+Er.
- subzonă mixta de parcuri, sport, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse.

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de servicii – biserica, centru de zi și funcțiuni conexe. Arealul din proximitatea parcelelor propuse pentru a fi reglementate este compus din locuințe unifamiliale sau bifamiliale de tip izolat sau cuplat cu caracter urban și semi-rural, cu regim de înălțime maxim pentru locuințe P+1E+M/Er.



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

- dotări și servicii publice, compatibile cu locuirea;
- 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 servicii – lăcaș de cult:**

- Regim de construire : izolat;
- Funcțiuni predominante: construcții pentru servicii – lăcaș de cult, clopotniță;
- *Regim de înălțime maxim S/D+P+1E+Er;*
- *H maxim permis: +17,00 m;*
- *este permisă construirea unor elemente arhitecturale punctuale mai înalte cu maxim 5,00m față de limita maximă admisă (+17,00m), amplasată astfel încât să nu afecteze iluminarea naturală a vecinătăților (zona de locuințe din nord);*
- *POT max = 50 %;*
- *CUT max = 1,6;*
- *zona verde amenajata: minim 20% din suprafața parcelei.*

• **Subzona de servicii – centru de zi și funcțiuni conexe:**

- Regim de construire : izolat;
- Funcțiuni predominante: construcții pentru servicii – centru de zi și funcțiuni conexe;
- *Regim de înălțime maxim P+2E+ER;*
- *H maxim permis 14m;*
- *POT max=40 %;*
- *CUT max=1,6;*
- *zona verde amenajata: minim 20% din suprafața parcelei;*
- servicii – funcțiuni conexe: administrație (birouri), cultură, culte, învățământ – afterschool, grădiniță, școli, creșă; locuri de joacă pentru copii, funcțiuni de sănătate, spații verzi, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

• **Subzonă mixtă de spații verzi - parcuri:**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.);
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);
- construcții aferente echipării edilitare, bazin retenție, post trafo, etc.

• **Subzonă căi de comunicație rutieră - drumuri și accese:**

- cai de comunicație (construire, modernizare, largire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantatii de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drum public;

- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

## **5. ZONA Ds – lăcaș de cult**

### **5.1. Generalități**

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – zonă de servicii – cu funcțiunea de lăcaș de cult conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Zonă pentru servicii – lăcaș de cult.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de servicii – lăcaș de cult - care să completeze necesarul de dotări pentru zonele rezidențiale din proximitate.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

### **5.2. Utilizarea funcțională**

- Art. 4. Utilizări admise:

- Lăcaș de cult, clopotniță, construcții pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, amenajări spații verzi, spații de joacă pentru copii și zonă recreere, inclusiv gradene, platforme parcaje, alei pietonale.

- 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;

- 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;

- 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.

Spațiile pentru birouri și alte funcțiuni conexe care necesită iluminat natural vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală, cu respectarea normelor în vigoare. Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată lumina naturală.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu destinația de lăcaș de cult 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

**Alinierea clădirilor este obligatorie.** Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 6m.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se vor amplasa izolat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 6 m fata de latura invecinata cu zona verde si minim 10 m fata de limita invecinata cu parcela nr. 1, respectându-se codul civil;
- Nu se admit calcane;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;

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

- se va respecta distanța de minim 12 m față de limita posterioară;

**c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va face doar cu conditia ca prin inaltimea si volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii si sa nu fie perceptibila din strada. Amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in ordinul nr 119/2014. Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela să fie mai mare sau egala cu înălțimea constructiei celei mai inalte.

### **5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Art. 16. Accese carosabile

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

- Art. 17. Accese pietonale

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

### **5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor



construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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

Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul 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 tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

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

**a) Alimentare cu apă-canal**

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

**d) Alimentare cu căldură**

Construcția 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, combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83, sau se va prevedea o pompa de căldură combinate cu echipamente sustenabile de generare a curentului electric sau a apei calde menajere (panouri fotovoltaice sau panouri solare).

**e) Rețea gaze naturale**

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

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

**f) Alimentarea cu energie electrică**

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

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

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

**g) Telefonie**

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

**h) Rețea TVC**

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

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

- **Art. 21. Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



Se propune divizarea terenurilor reglementate prin P.U.Z. în 5 loturi, dintre care 1 lot (parcela nr.2) va acomoda funcțiunea de lăcaș de cult, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor.

- **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la demisol și Parter până la maxim S/D+P+1E+Er cu înălțimea maximă de 17m, fiind permisă construirea unor elemente arhitecturale punctuale (ex. clopotniță) mai înalte cu maxim 5,00m față de limita maximă admisă (+17,00m), amplasată astfel încât să nu afecteze iluminarea naturală a vecinătăților (zona de locuințe din nord);

- **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 împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

b) **Fațade**

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru sau 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.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă, fie învelitori tip terasă. Pentru construcțiile cu regimul maxim de înălțime de S/D+P+1E+Er va fi de 17m. Este permisă construirea unor elemente arhitecturale punctuale (cu rol de accent pe înălțime), mai înalte cu maxim 5,00m față de limita maximă admisă (+17,00m) și amplasate astfel încât să nu afecteze iluminarea naturală a vecinătăților (în special zona de locuințe din nord).

- **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Zona este dedicată serviciilor – și anume lăcaș de cult, cu un **P.O.T. maxim = 50%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,60 pentru servicii – lăcaș de cult.

### **5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

- Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza în incintă, fie la sol, fie în parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor, iar numărul acestora se va dimensiona conform normativelor.

- Art. 26. Spații verzi

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

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

- Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv. Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul).

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

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare a ușii de gunoi pe zona de 6m din fața construcției spre frontul stradal. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, fără fundații continue (zidărie, etc.), sau împrejmuiri transparente din plase metalice, dublate de gard viu sau alt tip de vegetație cățărătoare, cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Pe laturile vestice, amplasate de-a lungul canalului de desecare este interzisă realizarea de împrejmuiri mai aproape de cei 2m reprezentând zona de siguranță și intervenție ANIF, conform planșei U.02 – Reglementări urbanistice și U.04 – Proprietatea asupra terenurilor. În această zonă împrejmuirile vor fi transparente, din plasă de sârmă dublată de vegetație sau doar o bordură masivă compusă din vegetație înaltă și medie. Malurile canalelor vor fi astfel integrate în amenajarea spațiilor verzi din cadrul parcelei.

## **6. ZONA Ds– CENTRU DE ZI ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**

### **6.1. Generalități**

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Servicii – centru de zi și funcțiuni conexe.

Zonă cu funcțiunea de servicii – centru de zi și funcțiuni conexe.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de servicii, destinată pentru centru de zi cu funcțiuni conexe.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.

- Rețele tehnico – edilitare.

### **6.2. Utilizarea funcțională**

- Art. 4. Utilizări admise:

• dotări adiacente centru de zi și funcțiuni conexe: administrație (birouri), cultură, culte, învățământ – afterschool, grădiniță, școală, creșă; locuri de joacă pentru copii, funcțiuni de

sănătate, spații verzi, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, platforme parcaje, alei pietonale;

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

- 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;

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

- depozitare en-gros;

- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;

- 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.

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.

Spațiile pentru birouri și alte funcțiuni conexe care necesită iluminat natural vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală, cu respectarea normelor în vigoare. Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată lumina naturală.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate serviciilor 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

**Alinierea clădirilor este obligatorie.** Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 6m.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei



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

- Construcțiile se vor amplasa izolat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim  $h/2$  față de limita laterală dinspre nord, respectiv 10m față de limita laterală către parcela nr. 2 (latura sudică);
- Nu se admit calcane;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;

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

- se va respecta distanța de minim 12 m față de limita posterioară;

**k) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în ordinul nr 119/2014. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie mai mare sau egală cu înălțimea construcției celei mai înalte.

### **6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Art. 16. Accese carosabile

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

- Art. 17. Accese pietonale

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

### **6.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

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

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul 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 rețelelor tehnico-edilitare.

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

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



### ***l) Alimentare cu apă-canal***

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Ghiroda.

### ***m) Alimentare cu căldură***

Construcția 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, combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83, sau se va prevedea o pompa de căldură combinate cu echipamente sustenabile de generare a curentului electric sau a apei calde menajere (panouri fotovoltaice sau panouri solare).

### ***n) 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.

### ***o) 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.

### ***p) Telefonie***

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

### ***q) Rețea TVC***

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

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

### ***• Art. 21. Parcelarea***

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

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propun 5 de loturi, din care 1 lot (parcele nr. 1) va fi destinat serviciilor, pe acesta beneficiarul dorind să construiască un centru de zi cu funcțiuni conexe, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor;

### ***• Art. 22. Înălțimea construcțiilor***

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la parter până la maxim P+2E+Er cu înălțimea maximă de 14 m;

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

d) **Dispoziții generale**

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

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

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

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

e) **Fațade**

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

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

f) **Acoperișuri**

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă, fie învelitori tip terasă iar înălțimea maximă a construcției va fi de maxim 14m.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona este destinată serviciilor – centru de zi și funcțiuni conexe, fiind permis un **P.O.T. maxim = 40%**. Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,60 pentru servicii – centru de zi și funcțiuni conexe.

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

- Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza în incinta, fie la sol, fie în subsolul sau demisolul construcției sau construcțiilor propuse. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor.

- Art. 26. Spații verzi

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

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

- Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv. Împrejurimile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin, (se recomandă ca acesta să fie întrerupt) de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Nu se permit împrejurimi din panouri prefabricate.

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubela de gunoi pe zona de 6m din fața casei spre frontul stradal. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, fără fundații continue (zidărie, etc.), sau împrejmuiri transparente din plase metalice, dublate de gard viu sau alt tip de vegetație cățărătoare, cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Pe laturile vestice, amplasate de-a lungul canalului de desecare este interzisă realizarea de împrejmuiri mai aproape de cei 2m reprezentând zona de siguranță și intervenție ANIF, conform planșei U.02 – Reglementări urbanistice și U.04 – Proprietatea asupra terenurilor. În această zonă împrejmuirile vor fi transparente, din plasă de sârmă dublată de vegetație sau doar o bordură masivă compusă din vegetație înaltă și medie. Malurile canalelor vor fi astfel integrate în amenajarea spațiilor verzi de pe parcelă.

## **7. Ve – Spații verzi**

### **7.1. Cap. 1 Generalități**

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

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

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public, culoar ecologic de-a lungul canalului de desecare Hcn 214.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

### **7.2. Utilizarea funcțională**

- Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- 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.

### **7.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **7.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.



Nu este cazul.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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 și cea pietonală.

- 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 curții construcții.

### **7.3.2. 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).

### **7.3.3. 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 beneficiarul 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 rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime.

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

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



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

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

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

- a) Alimentare cu apă-canal**

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

- a) Alimentare cu căldură**

Nu este cazul.

- r) Rețea gaze naturale**

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

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

- s) Alimentarea cu energie electrică**

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

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

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

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

- **Art. 21. Parcelarea**

Se propun 2 loturi (parcelele nr. 3 și nr. 5) pentru spații verzi. Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

- **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

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

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

Nu e cazul.

- **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

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

#### **7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și 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**

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



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: [bia.emiliadumitrele@gmail.com](mailto:bia.emiliadumitrele@gmail.com)

cauză. Culoarul definit de canalul de desecare Hcn 214 va fi integrat în amenajarea peisajeră a spațiului public verde.

## **8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG GHIRODA ÎN LUCRU.

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

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

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

Șef de proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia