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

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL ***P.U.Z. DEZVOLTARE DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,*** *intravilan Ghiroda, sat Giarmata-Vii, judeţul Timiş, C.F. 411184, 402779, NR. Top: 411184, A164/9, S.teren= 7.355m²*
Beneficiari:	*KELETI RIHARD, KELETI ELENA, SERBAN VASILE, SERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU*
Proiectant general:	**B.I.A. DUMITRELE ELENA EMILIA** **Arh. Dumitrele Elena-Emilia**
Data elaborării:	**IULIE 2022**
Faza de proiectare:	**P.U.Z.**

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 documentaţie cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice şi juridice modul de realizare a construcţiilor şi 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 rezidentiala cu functiuni complementare”, intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, C.F. 411184, 402779, nr. top. 411184, A 164/9, şi constituie un ansamblu de norme şi reglementări obligatorii pentru administraţia publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism, respectiv autorizaţii de construire) pentru realizarea construcţiilor în zona studiată.
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:
- stabileşte reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente) precum şi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentul General de Urbanism) şi impune condiţiile şi restricţiile 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 şi conţinutul 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 şi Urbanismul, modificată şi completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei;
- Hotărârea C.J.Timiş nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor şi indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potenţial de edificare urbană din judeţul Timiş;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 şi are la bază prevederile cuprinse în studiile şi documentaţiile de urbanism avizate şi aprobate care au tangenţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal ”Dezvoltare zonă rezidentiala cu functiuni complementare”, elaborat pe terenul proprietate privată a lui **KELETI RIHARD, KELETI ELENA, SERBAN VASILE, SERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU**, aflat în intravilanul comunei Ghiroda, sat Giarmata-Vii, identificat prin C.F. nr. 411184, 402779, nr. Cad.: 411184, A 164/9, în suprafaţă totală de 7.355 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Ghiroda în baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate publică al Administraţiei 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 şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în intravilanul comunei Ghiroda, sat Giarmata-Vii, jud. Timiş, având o suprafaţă totală de 7.355 m^2 compus din:
- CF nr. 411184, cu nr. top. /cad. 411184, în suprafaţă de 6.000 mp, teren arabil în intravilanul localității Ghiroda, proprietar KELETI RIHARD, KELETI ELENA, SERBAN VASILE, SERBAN EUGENIA;
- CF nr. 402779, cu nr. top. /cad. A 164/9, în suprafaţă de 1.355 mp, teren arabil în intravilanul localității Ghiroda, proprietar ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU;

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. .
Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa ”U.02 -Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

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 INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI 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 şi zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplsare, 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 si Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

2.2.1. Siguranţa în construcţii

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin Hotărâre a Consiliului Judeţean Timiş, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului naţional şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

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

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

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

2.2.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei de faţă sunt prevăzute în 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 construcţiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord de intravilanul localitatii Giarmata-Vii, în intravilan, a unei zone rezidentiale cu functiuni complementare, pe o suprafaţă de **7.355 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin ***CF 411184, 402779*** şi se află în proprietatea lui **KELETI RIHARD, KELETI ELENA, SERBAN VASILE, SERBAN EUGENIA, ARDELEAN MARIA-RODICA, ARDELEAN EMIL-MIHAI-DUMITRU.** Se va ține cont de continuitatea străzilor din P.U.Z-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

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

Limita zonei studiate este figurată în planşa cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roşie. Suprafaţa studiata a zonei este de aproximativ 0,7355 ha.

Zonificarea funcţională a zonei s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi propuse şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica.
În perimetrul zonei funcţionale menţionate mai sus, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.
În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare, cu cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%, respectiv 40%.
Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul localitatii Giarmata-Vii.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. Conţinutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalităţi
cap. 2 - Utilizarea funcţională
cap. 3 - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

În cap. 1 - Generalităţi se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcţionale
art. 2 – funcţiunea dominantă a zonei
art. 3 – funcţiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei şi subzonei, se pun în evidenţă:

art. 4 – utilizări admise
art. 5 – utilizări admise cu condiţii
art. 6 – interdicţii temporare
art. 7 – interdicţii definitive (permanente).

În cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

3.3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii cu referire la:
art. 8 – orientarea faţă de punctele cardinale
art. 9 – amplasarea faţă de drumurile publice
art. 10 – amplasarea faţă de căi navigabile existente
art. 11 – amplasarea faţă de C.F.
art. 12 – retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat
art. 13 – amplasarea faţă de aeroporturi
art. 14 – amplasarea faţă 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 reţelele tehnico-edilitare existente
art. 19 – realizarea de reţele tehnico-edilitare
art. 20 – proprietatea publică asupra reţelelor edilitare
3.3.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor cu referire la:
art. 21 – parcelare
art. 22 – înălţimea construcţiilor

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, spaţii verzi şi împrejmuiri cu referire la:
art. 25 – parcaje
art. 26 – spaţii verzi
art. 27 – împrejmuiri.

Cap. 1 Generalităţi

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

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

- subzona rezidenţială propusă cu locuinţe individuale mici, de tip izolat, cuplat sau duplex: clădiri cu regim maxim de înălțime P+1E+M (maxim 2 unitati locative /parcela);
- subzona propusă ce cuprinde zona pentru functiuni complementare și locuire la etaj, cu un regim maxim de înălțime de P+1E+M (maxim 2 apartamente/lot);
- subzonă mixta de spaţii verzi de aliniament propuse, zone verzi de protectie.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidenţială, zona fiind compusă din locuinţe de tip izolat sau duplex cu caracter urban şi semi–rural, cu maxim 2 unitati locative pe parcela, cu regim de înălţime maxim P+1E+M/ pentru locuinte individuale și functiuni complementare cu locuire la etaj.

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

- dotări, servicii
- spaţii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcţională

Art. 4. **Utilizări permise:**

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, cu regim maxim de înălțime P+1E+M;

- locuinţe individuale cu caracter suburban de tip izolat, cuplat sau duplex;
- locuinţe pt maxim 2 familii;
- conversia locuinţelor în alte funcţiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spaţii de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerţ, servicii, sau activităţi ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.).

Subzona pentru locuinte individuale cu functiuni complementare (cu regim maxim de P+1E+M)

- dotari adiacente zonei de functiuni complementare: servicii cu acces public, servicii profesionale, alimentatie publica; cazare de serviciu; birouri, sedii firma, administrative ; financiar-bancare; spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi; zona de spatii verzi in incinta.

Subzona mixtă de zone verzi de protecție, spații verzi de aliniament propuse

- amenajări peisajere și de utilitate urbana - alei pietonale, piste de biciclete, zone de repaus;
- pentru spaţiile verzi de aliniament stradal: plantaţii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame), în afara zonei de siguranța de 20m aferenta CFR.

5. ZONA Li – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă

5.1. Generalităţi

- 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 unități locative/ 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.;
- Rețele tehnico – edilitare.

5.2. Utilizarea funcţională

- Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative/ parcelă.
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale, piscine;

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), anexe pentru depozitarea articolelor de gradina;
- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi comfortului populaţiei din zona centrală, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- Art. 6. Interdicţii 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;
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

- Art. 7. Interdicţii 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 sau dezlipiri ulterioare.

5.3. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

5.3.1. Regulile de amplasare şi 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 dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.

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

In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, se instituie zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.
Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 de m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii.
Prin PUZ-ul aflat în lucru, au fost respectate distantele de siguranța și protecție fata de calea ferata de 20 m, respectiv 100 m din axul caii ferate (conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISITCE), constructiile ulterioare fiind în afara zonei de siguranța CFR.

- 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: 5 m, și 3m, respectiv 5m și 6m pentru parcela nr. 8.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, fara sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul limitei de proprietate.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcţiilor faţă 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 regim de inaltime de maxim P+1E sau H/2, pentru cladiri cu regim de inaltime mai mare de P+1E;
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta 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;
- Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina, fara sa depaseasca inaltimea de 3 m la cornisa sau pe limita cu acordul vecinului;
- Terasele 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 înconjurate cu stâlpi.

b) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiţii:

- se va respecta distanța de minim 10, respectiv 3 m pentru parcela nr. 9, față de limita posterioară a parcelei;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 10m/ 6 m, fiind permisa amplasarea pana la 60 cm fata de vecin sau pe limita cu acordul vecinului, 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 faţă de altele pe aceeaşi 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.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face 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 Giarmata-Vii.

d) Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicata- conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

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

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 vapori 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) Reţea 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 şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

- Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.
Se propune divizarea terenului în 10 loturi, dintre care 8 vor avea funcțiunea de locuire individuală cu maxim doua unități locative pe parcelă, conform planșei de Reglementări urbanistice.
Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici.

- Art. 22. Înălţimea construcţiilor

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

- Art. 23. Aspectul exterior al construcţiilor

a) Dispoziţii 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) Faţade

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) Acoperişuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului
Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15º - 35º - 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 cu functiuni complementare.

5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

- 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 (2) locuri de staționare per unitate locativa, 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 (minim 20%).
Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

- Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin, dar întrerupt de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelei de gunoi pe zona de 5m, respectiv 3m din fața casei spre frontul stradal. Este posibila realizarea imprejmuirii la limita casei , neexistand imprejmuire la limita dinspre strada.
De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, fără fundații continue (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m. Nu se permit imprejmuiri din panouri prefabricate la strada.

6. ZONA FC – Zona de functiuni complementare cu locuinte la etaj

6.1. Generalităţi

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zona de functiuni complementare cu locuinte la etaj, conform planşei de Reglementări urbanistice.

Zonă de locuinte cu functiuni complementare, spatii verzi și instalații și retele edilitare.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru functiuni complementare cu locuinte la etaj, cu regim de înălțime maxim P+1E+M.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
  - comerciale cu ACD de max 200mp, alimentatie publica;
  - cazare de serviciu;
  - birouri, sedii firma, administrative;
  - cercetare;
  - financiar-bancare;
  - spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi;
  - zona de spatii verzi in incinta.

6.2. Utilizarea funcţională

- Art. 4. Utilizări admise:

• dotări adiacente zonei pentru functiuni complementare si locuinte: servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; comerciale cu ACD de max 200mp, alimentatie publica; cazare de serviciu; birouri, sedii firma, administrative; a parametrilor de functionare și a nivelului acustic compatibil cu locuirea; financiar-bancare; spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme

interioare, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi; zona de spatii verzi in incinta.

- Art. 5. Utilizări admise cu condiţii

• 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;

• Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilitati, inclusiv racordarea la canalizare, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activităţi:

- activităţi industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spaţiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deşeuri.

6.3. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

6.3.1. Regulile de amplasare şi 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.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate serviciilor, micii producții nepoluante și depozitarii 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.

In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, se instituie zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 de m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii.
Prin PUZ-ul aflat în lucru, au fost respectate distantele de siguranța și protecție fata de calea ferata de 20 m, respectiv 100 m din axul caii ferate (conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISITCE), constructiile ulterioare fiind în afara zonei de siguranța CFR.

- 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: 3 m fata de drumul cu prospect stradal de 6 m , respectiv 5 m fata de drumul cu prospect stradal de 12 m definit pe latura de nord a parcelei.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

i) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;
- Limita laterală de implantare a fost stabilită astfel: minim 3 m (latura alipita parcelei pentru zona verde), conform plansei de reglementari urbanistice;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii;

j) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiţii:

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară, conform plansei U.02 – Reglementari Urbanistice;

k) Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- nu este cazul;

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. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

- Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

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 apa 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 rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Ghiroda.

m) Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicata- conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

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

n) 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.

o) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, în urma unui studiu de solutie. 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.

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 şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

- 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 10 de loturi, din care 1 va fi destinata pentru functiuni complementare cu locuinte la etaj, conform planșei de Reglementări urbanistice.
Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor.

- Art. 22. Înălţimea construcţiilor

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 12 m la cornișă si maxim 14 m la coamă;

- Art. 23. Aspectul exterior al construcţiilor

d) Dispoziţii 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.

e) Faţade

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.

f) Acoperişuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
Construcțiile vor avea fie învelitori specifice gabaritelor constructiilor specifice functiunilor propuse. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m iar la coamă 14 m pentru regimul de înălțime P+1E+M.
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 este definita de servicii, mica producție nepoluanta și depozitare **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.**

6.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

- Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare la momentul eliberării autorizației de construire. Conform avizului de oportunitate nr. 14814/ 09.03.2022, se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ apartament și minim 2 locuri de parcare/ SAD.

- Art. 26. Spaţii 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 150 mp de lot.

- Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
Spre frontul străzilor si 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 1,80m si vor putea fi dublate de un gard viu.
Este interzisă imprejmuirea cu panouri prefabricate către strada.

7. Ve – Spații verzi

7.1. Cap. 1 Generalităţi

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde – spatii verzi de aliniament, zone verzi de protecția, scuaruri

Zonă cu Spații verzi, spatii verzi de aliniament, zone verzi de protecție, scuaruri.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public, cu rol de protecție pentru calea ferata DF111.

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

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

7.2. Utilizarea funcţională

- Art. 4. Utilizări admise:

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

- 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. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

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.

In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, se instituie zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.
Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 de m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 83/2016, zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii.
Prin PUZ-ul aflat în lucru, au fost respectate distantele de siguranța și protecție fata de calea ferata de 20 m, respectiv 100 m din axul caii ferate (conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISITCE), constructiile ulterioare fiind în afara zonei de siguranța CFR.

- 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

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

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

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

- Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți 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 si 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 apa 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 construibile.
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 Ghiroda.

a) Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

r) Reţea 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 şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

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

7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

- 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. Împrejmuiri

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

8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG ÎN LUCRU GHIRODA.
Trasarea străzilor şi respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziţie de proiectantul de specialitate, care va verifica şi confirma corectitudinea trasării.
Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.
Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Șef de proiect:
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

birou individual de ARHITECTURA
Dumitrele Elena -Emilia
C.I.F. 33026694

RUR
Elena Emilia L
DUMITRELE
arhitect