

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



## PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL <b>P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE</b> , extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495 provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, NR. CAD: 411495, S.teren=6.153m <sup>2</sup>
Beneficiari:	S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA
Proiectant general:	<b>DE URBAN FACTORY S.R.L.</b> <b>Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>
Data elaborării:	<b>APRILIE 2022</b>
Faza de proiectare:	<b>P.U.Z.</b>

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## AFERENT P.U.Z.

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



# 1. GENERALITĂȚI

## 1.1. Introducere, rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Elaborare PUZ – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, 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:

## 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", elaborat pe terenul proprietate privată a lui S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA, aflat în extravilanul comuna Ghiroda, identificat prin C.F. nr. 411495 provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716, nr. Cad.: 411495 în suprafață totală de 6.153 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.

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### **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 6.153 m<sup>2</sup> compus din:

- CF nr. 411495 provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716 cu nr. top. /cad. 411495, în suprafață de 6.153 mp, teren arabil în extravilanul localității Ghiroda, proprietar S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA.;

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

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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 prioritate, 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.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### 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 intravilanul localității Ghiroda, în extravilan, a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, pe o suprafață de **6.153 m<sup>2</sup>** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 411495 provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655 și 400716** și se află în proprietatea lui **S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA**. 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 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 aproximativ 0,6153 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 rezidențiale cu funcțiuni complementare și a unei zone pentru dotări și servicii publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40%, respectiv 35%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localității 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:

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- 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 rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, de tip izolat, cuplat sau duplex: clădiri cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M/Er (maxim 2 unitati locative /parcela);
- subzona propusă ce cuprinde zona pentru dotari și servicii cu locuințe la etaj, cu un regim maxim de înălțime de S+P+2E+M/Er;
- subzonă mixta de spații verzi de aliniament propuse, zone verzi de protecție.

### Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat sau duplex cu caracter urban și semi-rural, cu maxim 2 unitati locative pe parcela, cu regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er pentru locuinte individuale și S+P+2E+M/Er pentru parcelele pentru dotari și servicii cu locuinte la etaj.

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

- dotări, servicii
- 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 rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M/Er;**

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

**Subzona pentru dotari și servicii cu locuinte la etaj (marcate distinct cu regim maxim de S+P+2E+M/Er)**

- dotari adiacente zonei de servicii: servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; comerciale cu ACD de max 1000 mp, alimentatie publica; cazare de serviciu; birouri, sedii firma, administrative; hale, parcar; cercetare; productie nepoluanta respectand parametrii acustici de functionare ; financiar-bancare; spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmui, 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 spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

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

### 5.1. Generalități

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

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu maxim 2 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 S+P+1E+M/Er.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:
- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- Rețele tehnico – edilitare.

### **5.2. Utilizarea funcțională**

- 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;

- 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;

• Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

- 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 sau dezlipiri ulterioare.

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

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

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

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

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și 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.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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: 5 m, și 3m pentru parcelele nr. 7, 8 și 9.

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 2 m pentru 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 3m 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 înconjurată cu stâlpi.

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

- se va respecta distanța de minim 8, respectiv 2 m față de limita posterioară pentru parcele;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 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 față de altele pe aceeași parcelă**

- nu e cazul, terenul nu permite;

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

- Art. 16. Accese carosabile

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

- Art. 17. Accese pietonale

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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**

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

#### **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) Rețea TVC**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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.

Se propune divizarea terenului în 12 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 funcțiunea și indicatorii urbanistici.

#### • 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 S+P+1E+M/Er cu maxim 8 m la cornișă și 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 construcțiilor

##### a) **Dispoziții generale**

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

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

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

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

##### b) **Fațade**

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

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

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

##### c) **Acoperișuri**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M/Er.

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 funcțiuni complementare.

### **5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și 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 30%). 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 posibilă realizarea împrejmuirii la limita casei, neexistând împrejmuire 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 împrejmuiri din panouri prefabricate la strada.

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



## 6. ZONA Ds– Zona de dotari și servicii cu locuinte la etaj

### 6.1. Generalități

- Art. 1. Definierea zonei funcționale – Zona de dotari și servicii cu locuinte la etaj, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Zonă cu dotari și servicii cu locuinte la etaj, spatii verzi și instalații și rețele edilitare.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru dotari și servicii cu locuinte la etaj, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentare publica;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- hale, service auto, parcuri;
- cercetare;
- productie nepoluanta cu respectarea normelor în vigoare, 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 imprejuriri, porti de acces, rețele edilitare interioare si rețele de utilitati exterioare noi;
- zona de spatii verzi in incinta.

### 6.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

• dotări adiacente zonei pentru servicii, mica productie nepoluanta si depozitare: servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentare publica; cazare de serviciu; birouri, sedii firma, administrative; hale, service auto, parcuri; cercetare; productie nepoluanta cu respectarea normelor în vigoare, 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 imprejuriri, porti de acces, rețele edilitare interioare si rețele de utilitati exterioare noi; zona de spatii verzi in incinta.

- 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;

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



• 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 activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.

### **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.

- 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.

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 constructibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 3 m fata de drumul cu prospect stradal de 10.5 m (DE183/7), respectiv 6m fata de drumul cu prospect stradal de 9m definit pe latura de sud a parcelei.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

**i) Amplasarea construcțiilor față 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 2m sau H/2 fata de limita de nord (latura alipita parcelei vecine), conform plansei de reglementari urbanistice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

• amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății;

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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

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

### **k) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași 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 deșeurilor, 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 încât să permită circulația 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 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 rețelilor 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 rețelilor tehnico-edilitare.

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

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

### **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**

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

### **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.

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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

### **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 soluție. 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 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 12 de loturi, din care 2 vor fi destinate pentru dotări și servicii cu locuințe la etaj, 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+P+2E+M/Er cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă;

#### **• 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.



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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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) **Fațade**

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

### 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 specifice gabaritelor construcțiilor specifice funcțiilor propuse. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m iar la coamă 14 m pentru regimul de înălțime S+P+2E+M/Er.

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 definită de servicii, mica producție nepoluantă 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, spații verzi și împrejuriri**

- Art. 25. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare la momentul eliberării autorizației de construire. Conform avizului de oportunitate nr. 9133 din 27.01.2022, se vor asigura minim 2 locuri de parcare/apartament și minim 2 locuri de parcare/ SAD.

- 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. Împrejuriri

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

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Este interzisă împrejurirea cu panouri prefabricate către strada.

## **7. Ve – Spații verzi**

### **7.1. Cap. 1 Generalități**

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

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

PR. NR. 40/2021 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public, cu rol de protecție pentru canalele de desecare aflate pe limitele parcelor studiate.

- 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;
- construcții pentru echiparea edilitara, bazine retenție, 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. 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.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- **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 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**

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

#### **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.

PR. NR. 40/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F. 411495, provenit din unificarea C.F. nr. 411219, 406655, 400716, S.teren=6.153 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. SMF COMPANY S.R.L., VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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

### **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 pentru spații verzi. Acesta nu vor 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, spații verzi și împrejurimi**

- Art. 25. Parcaje

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

- Art. 26. Spații verzi

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

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

- Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza 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 cauză.

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

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

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

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

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

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

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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