

Elaborare PUZ- zona de locuinte individuale si colective,
servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence
Ghiroda

REGULAMENT DE URBANISM P.U.Z.



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda
AMPLASAMENTUL	408705 si 408706 ; EXTRAVILAN GHIRODA, jud. TIMIS
TITULARUL INVESTIȚIEI	SC TERRA VENTURES SRL
BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	SC TERRA VENTURES SRL
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM DESIGN S.R.L. TIMIȘOARA Arh. Cristina PATRASCU BABA Arh. Cristina PATRASCU BABA
DATA ELABORĂRII:	2025
FAZA:	P.U.Z

CHROM DESIGN S.R.L.

Bld. Dr. Victor Babeș, Nr.24, Parter, Camera 1, Ap.4

RO39675810

J35/2574/2018



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

LISTA DE SEMNATURI A PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM DESIGN S.R.L. TIMIȘOARA Arh. Cristina PATRASCU BABA
DATA ELABORĂRII:	2025
FAZA:	P.U.Z



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

BORDEROU

- REGULAMENT DE URBANISM

CUPRINS

CAPITOLUL I	DISPOZIȚII GENERALE	5
CAPITOLUL II	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
CAPITOLUL III	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	10
CAPITOLUL IV	PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
CAPITOLUL V	SINTEZĂ INDICATORI URBANISTICI PE U.T.R.....	20
CAPITOLUL VI	PROTECȚIA MEDIULUI	21
CAPITOLUL VII	NORME DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ	22
CAPITOLUL VIII	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	23
CAPITOLUL IX	CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE	24
CAPITOLUL X	ANEXE.....	25



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE,

SERVICII, INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

TOSCANA RESIDENCE GHIRODA

AMPLASAMENT	CF 408705 și CF 408706 – Extravilan Ghiroda, jud. Timiș
SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	79.422 mp
BENEFICIAR / TITULAR	SC TERRA VENTURES SRL
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM DESIGN S.R.L. Timișoara
ȘEF DE PROIECT	Arh. Cristina PĂTRAȘCU BABA
FAZA	P.U.Z. – Regulament Local de Urbanism
NR. PROIECT	MIR01/2023
DATA ELABORĂRII	2025

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996) și a legislației urbanistice în vigoare.



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 – Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal constituie piesa de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind sub formă de prescripții – permisiuni și restricții – reglementările urbanistice propuse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale și este obligatoriu pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

R.L.U. se utilizează pentru:

eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce nu necesită studii aprofundate;

fundamentarea solicitărilor de fonduri pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

respingerea solicitărilor de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

declanșarea unor P.U.D.-uri necesare detalierii amplasamentelor.

Art. 2 – Baza legală a elaborării

R.L.U. a fost elaborat cu respectarea următoarelor acte normative:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – republicată și actualizată;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) – republicat;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z. (GM-010-2000);

OMS nr. 119/2014 – Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Ordinul MAI nr. 75/2020 – Norme tehnice privind securitatea la incendiu;

Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor extravilane;

Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;

Ordinul MADR nr. 227/2006 privind zonele de protecție ale canalelor de desecare;

Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor; O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Legea nr. 7/1996 – cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr. 18/1991 – fondul funciar.

Art. 3 – Domeniu de aplicare

Prezentul R.L.U. se aplică pe suprafața de 79.422 mp cuprinsă în perimetrul P.U.Z., compusă din:

Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda - SC TERRA VENTURES SRL
408705 si 408706 ; EXTRAVILAN GHIRODA, jud. TIMIS



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

CF 408705 Ghiroda – teren arabil extravilan, suprafață 72.055 mp;

CF 408706 Ghiroda – teren arabil extravilan, suprafață 7.367 mp.

Teritoriul reglementat se situează în zona sud-estică a U.A.T. Ghiroda, județul Timiș, în imediata vecinătate a fronturilor urbanizate prin P.U.Z.-uri aprobate, cu deschidere la drumul colector DE 344.

CAPITOLUL II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4 – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Zona reglementată nu conține situri Natura 2000, habitate naturale protejate sau specii cu statut special de conservare. Nu sunt identificate arii naturale protejate conform Legii nr. 49/2011.

4.2. Se interzice orice intervenție care ar putea deteriora calitatea apelor de suprafață sau subterane. Descărcarea apelor pluviale în rețelele ANIF se va realiza exclusiv în mod controlat, după preepurare primară.

4.3. Se vor respecta zonele de protecție ale canalelor de desecare HC 341 și HC 339 – minimum 15 m de la axa canalului, conform Ordinului MADR nr. 227/2006 și Legii nr. 138/2004.

4.4. Pe perioada execuției lucrărilor se vor implementa măsuri de reducere a emisiilor de praf și zgomot: stropirea drumurilor de șantier, acoperirea transporturilor de pământ și moloz, curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier.

4.5. Nu există valori de patrimoniu construit care să necesite protecție specială în zona reglementată sau în vecinătatea imediată.

Art. 5 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Toate construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

5.2. Zona se caracterizează prin risc seismic redus (grad de hazard II, conform P100-1/2013) și nu prezintă riscuri geomorfologice active.

5.3. Rețelele edilitare subterane se vor poziționa în zona tehnică a drumurilor, cu respectarea distanțelor minime față de clădiri și față de alte rețele, conform normativelor specifice.

5.4. Se interzic construcțiile în zona de protecție de 15 m față de axul canalelor de desecare ANIF.

5.5. Nu se vor amplasa construcții în culoarul de protecție al L.E.A. 110 kV identificat în PUG-ul în avizare, cu respectarea gabaritului de siguranță.

Art. 6 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime obligatorii față de limitele parcelei sunt diferențiate pe subzone funcționale, conform planșelor P.U.Z. și tabelului de mai jos:

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Subzonă	Față de aliniament / stradă	Față de limite laterale	Față de limita posterioară	Față de canale ANIF (ax)
L1 – Locuințe individuale	min. 5 m	min. 2 m sau conf. Cod civil	min. 10 m	min. 15 m
L2 – Locuințe colective	min. 8 m	H/2, sau conf. Cod civil	min. 10 m	min. 15 m
S – Servicii și dotări	min. 5 m	H/2, min. 3 m (Cod civil)	min. 10 m	min. 15 m
SVP – Spații verzi publice	–	–	–	min. 15 m
SVV – Perdele vegetale	–	Interzisă construirea	–	min. 15 m

Notă: Retragerile față de aliniament se măsoară față de limita domeniului public al drumului. Garajele și anexele cu regim de parter pot fi amplasate la limita laterală de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Art. 7 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Toate parcelele rezultate prin reglementare vor beneficia de acces direct sau prin servitute la drumurile publice propuse prin P.U.Z.

7.2. Rețeaua de circulație este organizată ierarhic:

Tip drum	Lățime profil transversal	Funcționalitate principală
Drum colector principal	21,0 m	Legătură cu DE 344; carosabil 2x3,5 m, trotuare, pistă velo, spații verzi, iluminat



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Drumuri de deservire locală	12,0 m	Acces parcelar, carosabil 2x3,0 m, trotuare pe ambele laturi
Alei pietonale / velo	2,0 – 4,0 m	Mobilitate nemotorizată în interiorul zonelor funcționale și verzi

7.3. Se vor respecta normele ISU pentru acces la intervenții (Ordin MAI nr. 75/2020): gabarit minim carosabil 4,0 m, raza de întoarcere minimă 12,5 m, spații de întoarcere pentru autospeciale.

7.4. Numărul minim de accese auto per parcelă: 1 acces cu lățimea minimă de 4,0 m. Accesele nu vor întrerupe trotuarele prin denivelare.

Art. 8 – Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Toate parcelele vor fi obligatoriu racordate la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații înainte de emiterea autorizației de construire.

8.2. Alimentare cu apă potabilă: racord la rețeaua publică administrată de Aquatim SA, prin extinderea conductei magistrale din DE 344; rețea internă ramificată cu brașamente individuale; hidrante exterioare de incendiu conform Ordinului MAI nr. 75/2020; presiuni minime conform NP 133/2013.

8.3. Canalizare menajeră: sistem separativ; colectoare gravitaționale dimensionate conform STAS 3051; descărcare în sistemul public Aquatim SA prin zona DE 344; eventuală stație de pompare ape uzate în funcție de cota de evacuare.

8.4. Canalizare pluvială: rețea separată; colectare prin rigole stradale, guri de scurgere și camere de cădere; preepurare prin separator de hidrocarburi; retenție temporară într-un bazin de 900 m³; evacuare controlată prin limitator de debit în canalul HC 341 (Qpl max ≈ 913 l/s – scenariu maximal); soluții complementare: zone verzi absorbante, puțuri de infiltrație pe parcele.

8.5. Energie electrică: racord la rețeaua de medie tensiune (20 kV) Distribuție Energie Electrică Banat; post de transformare nou amplasat în incintă; rețele subterane de joasă tensiune pe toate drumurile de incintă; iluminat public cu corpuri LED eficiente, cu sistem de control de la distanță.

8.6. Gaze naturale: extinderea rețelei de la conductele existente în zona DE 344, gestionate de Delgaz Grid; rețea subterană de presiune redusă cu stație de reglare/măsurare și brașamente individuale.

8.7. Telecomunicații: canalizații subterane dedicate în zona tehnică a drumurilor; fibră optică și internet de bandă largă, conform normelor ANCOM.

8.8. Colectarea deșeurilor: platforme comune pentru colectare selectivă, amplasate pe domeniu public, la minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit; impermeabilizate, prevăzute cu pantă de scurgere și sifon racordat la canalizare; dimensionate la minim 1,1 mc/100 mp spațiu locuibil (locuire) și 0,5 mc/100 mp (servicii).

Art. 9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

9.1. Dimensiunile minime ale parcelelor nou create, pe subzone funcționale:

Subzonă	Suprafață minimă parcelă / lot
L1 – Locuințe individuale / cuplate	minimum 400 mp; front stradal minim 12 m
L2 – Locuințe colective	minimum 1.000 mp; front stradal minim 20 m
S – Servicii și dotări	minimum 500 mp; front stradal minim 15 m
SVP / SVV	Neconstruibile; nu se impun dimensiuni minime

9.2. Parcelele cu dimensiuni mai mici decât cele minime indicate nu vor beneficia de autorizație de construire decât prin comasare cu parcelele adiacente.

9.3. Suprafețele de teren destinate domeniului public (drumuri, spații verzi publice) vor fi cedate cu titlu gratuit U.A.T. Ghiroda, anterior sau concomitent cu autorizarea lucrărilor de execuție.

Art. 10 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Suprafețele minime de spații verzi pe parcelă:

Subzonă	Spațiu verde minim pe parcelă
L1 – Locuințe individuale	minimum 40% din suprafața parcelei
L2 – Locuințe colective	minimum 20% din suprafața parcelei
S – Servicii și dotări	minimum 20% din suprafața parcelei
SVP – Spații verzi publice	minim 90% spații verzi amenajate (max. 10% construcții ușoare, mobilier)
SVV – Perdele vegetale	100% vegetație; construirea este interzisă

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

10.2. Se va asigura o bandă de protecție vegetală de minimum 8 m față de frontul stradal al drumului colector de 21 m, ca barieră vizuală între locuințele cu regim mic de înălțime și construcțiile cu regim ce depășește P+2E.

10.3. Amenajările de spații verzi vor include arbori cu valoare peisagistică ridicată (platan, catalpa, mesteacăn, salcâm decorativ), vegetalizare cu întreținere redusă (gazon peren, arbuști de talie joasă) și mobilier urban durabil.

10.4. Împrejmirile vor respecta următoarele condiții:

față de domeniul public: înălțime maximă 2,0 m, din care soclul opac maxim 0,60 m, restul transparent sau vegetalizat; nu se admit împrejmuiri care blochează vizibilitatea la intersecții;

între proprietăți: înălțime maximă 2,50 m; împrejmirile opace se admit numai cu acordul ambilor proprietari;

în zona de protecție a canalelor ANIF nu se admit împrejmuiri definitive care blochează accesul utilajelor de exploatare.

CAPITOLUL III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 11 – Unități și subunități funcționale

Teritoriul reglementat este structurat în următoarele Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.), delimitate pe planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare (U05):

Cod UTR	Funcțiune dominantă	Suprafață propusă (mp)	Pondere (%)
L1	Locuințe individuale / cuplate	24.657	31%
L2	Locuințe colective mici/medii	27.835	35%
S	Servicii și dotări terțiare	5.354	7%
SVP	Spații verzi publice	534	1%
SVV	Perdele vegetale de protecție	4.765	6%



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

CC	Circulații și căi de acces	16.276	20,5%
TOTAL	—	79.422	100%

Bilanțul teritorial detaliat, cu indicatorii urbanistici propuși pe fiecare UTR, este prezentat la Art. 12 și pe planșa U05 – Mobilare propusă.

CAPITOLUL IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art. 12 - L - LOCUIREA

12.1. UTR L1 – Zonă de locuințe individuale / cuplate

Caracterul zonei

Subzona L1 cuprinde terenuri destinate construcțiilor de locuire individuală sau cuplată (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu regim mic de înălțime. Această subzonă formează țesătura rezidențială predominantă a ansamblului Toscana Residence Ghiroda.

Funcțiuni permise

locuințe individuale, cuplate sau înșiruite (maximum 2 unități locative per parcelă);

garaje și parcaje individuale în incintă;

spații verzi private și amenajări de agrement pe lot;

împrejmuiri, alei carosabile și pietonale de deservire internă;

instalații și rețele edilitare aferente locuirii;

activități profesionale sau de prestări servicii desfășurate de locatar, cu condiția să nu producă poluare fonică, vizuală sau chimică și să nu genereze trafic care să afecteze zona rezidențială (maximum 20% din suprafața utilă a locuinței).

Funcțiuni interzise

locuințe colective (apartamente în regim de condominiu);

funcțiuni industriale, de producție sau depozitare;

orice activitate generatoare de noxe, zgomot, vibrații sau trafic greu;

anexe zootehnice, platforme de gunoi, activități agricole intensive;

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

construcții provizorii cu caracter definitiv.

Caracteristici ale parcelelor

Parametru	Valoare minimă / condiție
Suprafața minimă a parcelei	400 mp
Frontul minim la stradă	12 m
Adâncimea minimă a parcelei	20 m

Indici urbanistici

Indicator	Valoare
P.O.T. maxim	35%
C.U.T. maxim	1,05
Regim de înălțime maxim	S/D + P + 1E + Er/M
Înălțime maximă la cornișă	8,00 m față de C.T.N.
Înălțime maximă la coamă	11,00 m față de C.T.N.

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei

Limită	Retragere minimă
Față de aliniamentul stradal (domeniu public)	5,00 m



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Față de limitele laterale de proprietate	2,00 m (conform Cod Civil); se admit construcții cuplate pe limita laterală comună, cu acordul ambilor proprietari
Față de limita posterioară de proprietate	10,00 m
Față de axul canalelor de desecare ANIF (HC 341, HC 339)	15,00 m

Parcaje și garaje

Minimum 1 loc de parcare per unitate locativă, în interiorul parcelei. Locurile de parcare vor fi amplasate la minimum 5 m față de fațadele clădirii principale. Se recomandă garaj integrat sau anexat clădirii principale.

Spații verzi

Minimum 40% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde (gazon, plantații, grădină). Se interzice impermeabilizarea totală a suprafeței libere a parcelei.

12.2. UTR L2 – Zonă de locuințe colective mici/medii cu dotări și servicii la parter

Caracterul zonei

Subzona L2 cuprinde terenuri destinate construcțiilor de locuire colectivă cu regim mic și mediu de înălțime, organizate în ansambluri cu spații comune amenajate. Parterul și/sau subsolul pot găzdui funcțiuni de dotări și servicii de proximitate compatibile cu locuirea.

Funcțiuni permise

- locuințe colective în regim mic și mediu de înălțime (numarul unitatilor locative rezultate va fi direct dependent de posibilitatea asigurarii spatiilor necesare pentru parcare, se va asigura obligatoriu minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativa);
- dotări de proximitate la parter / demisol: comerț alimentar și nealimentar de mică suprafață (max. 200 mp/unitate), servicii personale, cabinet medical, farmacie, creșă, grădiniță privată, sediu de firmă;
- parcaje la sol sau în structuri subterane aferente locuirii;
- spații verzi comune amenajate, locuri de joacă, zone de odihnă;
- instalații și rețele edilitare aferente;
- servicii de administrare și întreținere imobil.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni industriale, de producție sau depozitare;
- activități generatoare de noxe, zgomot, vibrații sau trafic greu;
- discotecă, baruri, cluburi de noapte, cazinouri;



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

- stații de distribuție carburanți;
- platforme de gunoi necontrolate, activități agricole/zootehnice.

Indici urbanistici

Indicator	Valoare
P.O.T. maxim	35% (40% pentru corpuri cu subsol integral)
C.U.T. maxim	2,0
Regim de înălțime maxim	S/D + P + 3E + Er/M (regimul de inaltime preponderent al amplasamentului este de S/D + P + 3E + Er/M , cu un accent mai inalt pentru cladirile amplasate frontul estic al Lot 1: S/D + P + 3E + Er/M – zona care dispune de artere largi si distante mai mari fata de imobilele existente)
Înălțime maximă la cornișă	16,50 m față de C.T.N.
Înălțime maximă la coamă (acoperiș tip mansardă/terasă)	22,00 m față de C.T.N.
Număr maxim de unități locative / nivel	numarul unitatilor locative rezultate va fi direct dependent de posibilitatea asigurarii spatiilor necesare pentru parcare, se va asigura obligatoriu minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativa

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei

Limită	Retragere minimă
Față de aliniamentul stradal (domeniu public)	8,00 m, se impune Bandă verde de protecție minimum 8,00 m care va fi amenajata peisager
Față de limitele laterale de proprietate	H/2 (jumătate din înălțimea construcției), sau conform Cod civil



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Față de limita posterioară de proprietate	10,00 m
Față de axul canalelor de desecare ANIF	15,00 m

Parcaje și garaje

Minimum 1 loc de parcare per apartament, plus 0,5 locuri/apartament pentru vizitatori. Parcajele vor fi amplasate la minimum 5 m față de fațadele locuite. Se recomandă soluții subterane sau semi-îngropate pentru a reduce impactul vizual.

Spații verzi

Minimum 20% din suprafața parcelei amenajată ca spațiu verde. Se vor amenaja locuri de joacă pentru copii (minimum 1 loc de joacă / 20 de apartamente), conform OMS nr. 119/2014.

Art. 13 – IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII

13.1. UTR S – Zonă de servicii, dotări terțiare și instituții publice

Caracterul zonei

Subzona S cuprinde terenuri destinate funcțiilor de servicii și dotări publice sau private: comerț, birouri, prestări servicii, instituții de învățământ, sănătate, administrație publică, funcțiuni culturale și de agrement. Această subzonă asigură cadrul funcțional pentru deservirea noii populații a ansamblului și a zonei rezidențiale adiacente.

Funcțiuni permise

- comerț: magazine, supermarketuri de cartier (max. 1.000 mp suprafață vânzare), centre comerciale de proximitate;
- birouri: sedii de firme, spații de co-working, prestări servicii profesionale;
- instituții de învățământ: grădinițe, școli primare, licee;
- instituții de sănătate: cabinete medicale, policlinici, farmacii, centre de recuperare;
- servicii hoteliere și de alimentație publică: restaurante, cafenele, hoteluri de până la 50 camere;
- servicii financiar-bancare: bănci, sedii de asigurări;
- funcțiuni culturale și de agrement: cluburi comunitare, săli de spectacole, cinema;
- parcaje colective la sol sau în structuri multi-etajate;
- funcțiuni de utilitate publică: sedii administrative, poștă, servicii de urgență.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni industriale, de producție sau depozitare;
- locuințe (cu excepția locuinței de serviciu pentru paznic/administrator, max. 50 mp);

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

- activități generatoare de noxe, zgomot, vibrații sau trafic greu;
- stații de distribuție carburanți cu capacitate mare;
- platforme de gunoi necontrolate.

Indici urbanistici

Indicator	Valoare
P.O.T. maxim	50%
C.U.T. maxim	2,0
Regim de înălțime maxim	S/D + P + 4E
Înălțime maximă	22,00 m față de C.T.N.

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei

Limită	Retragere minimă
Față de aliniamentul stradal (domeniu public)	5,00 m
Față de limitele laterale de proprietate	H/2, minimum 3,00 m
Față de limita posterioară de proprietate	10,00 m
Față de axul canalelor de desecare ANIF	15,00 m

Parcaje

- Normele de asigurare a locurilor de parcare, conform funcțiunii:



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

- birouri și servicii: minimum 1 loc / 50 mp suprafață utilă;
- comerț: minimum 1 loc / 50 mp suprafață de vânzare;
- instituții de învățământ: minimum 1 loc / 5 cadre didactice + 1 loc / 10 elevi (liceu);
- sănătate: minimum 1 loc / cabinet medical;
- restaurante / cafenele: minimum 1 loc / 5 locuri la masă.
- Parcajele vor fi separate de circulația pietonală și amplasate la minimum 5 m față de fațadele locuite din vecinătate.

Spații verzi

Minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde sau cu vegetație plantată. Se vor realiza perdele vegetale față de parcelele rezidențiale adiacente.

Art. 14 – SP – SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

14.1. UTR SVP – Spații verzi publice

Caracterul zonei

Subzona SVP cuprinde terenurile destinate spațiilor verzi publice cu caracter recreativ, accesibile tuturor locuitorilor ansamblului și comunității locale: parcuri de cartier, locuri de joacă, zone de odihnă, scuaruri amenajate.

Funcțiuni permise

- spații verzi amenajate (gazon, plantații ornamentale, arbori, arbuști);
- locuri de joacă pentru copii, echipamente sportive în aer liber;
- alei pietonale și piste de biciclete;
- mobilier urban: bănci, iluminat, coșuri de gunoi, pergole, fântâni arteziene;
- toalete publice, chioșcuri de presă / cafenele sezoniere (max. 10% din suprafața UTR SVP);
- instalații de irigare, drenaj și iluminat decorativ.

Funcțiuni interzise

- orice tip de construcție permanentă (cu excepția dotărilor de mică amploare menționate ca permise);
- parcaje auto;
- depozitarea materialelor sau deșeurilor;
- activități generatoare de noxe sau zgomot.

Indici urbanistici

P.O.T. maxim: 10% (exclusiv construcții și amenajări ușoare de tip chioșc, pergolă, toaletă publică). C.U.T.: 0. Construcțiile permanente sunt interzise.

14.2. UTR SVV – Perdele vegetale de protecție

Caracterul zonei



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Subzona SVV cuprinde terenurile destinate perdelelor vegetale de protecție, amplasate de-a lungul canalelor de desecare ANIF (HC 341, HC 339) și în zona de tranziție dintre funcțiunile L1 și L2. Această subzonă asigură ecranare vizuală și fonică, protecție climatică și rol ecologic.

Funcțiuni permise

vegetație forestieră și ornamentală: arbori, arbuști, garduri vii;

alei pietonale înguste (max. 1,50 m lățime);

instalații de irigare.

Funcțiuni interzise

orice tip de construcție permanentă sau provizorie;

parcaje auto, platforme betonate;

depozitarea materialelor;

împrejmuiri definitive care blochează accesul utilajelor ANIF;

umpluturi sau excavații neautorizate de ANIF.

Indici urbanistici

P.O.T.: 0%. C.U.T.: 0. Construirea este strict interzisă. Zona va fi intabulată în CF cu destinația de spațiu verde de protecție – SVV.

Art. 15 – Iv – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE – ÎNVĂȚĂMÂNT

Caracterul zonei

Subzona Iv este rezervată implantării de instituții publice de învățământ: grădinițe, școli, licee. Amplasamentul este propus în zona cu cea mai bună accesibilitate pietonală față de ansamblul rezidențial, la distanță de siguranță față de traficul auto major.

Funcțiuni permise

grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee;

centre educaționale și de formare profesională;

spații verzi și terenuri de sport aferente instituțiilor de învățământ;

cantine, dormitoare (internate), spații administrative;

locuință de serviciu pentru îngrijitor/administrator (max. 50 mp).

Funcțiuni interzise

locuințe private;

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

funcțiuni comerciale sau industriale;

orice activitate incompatibilă cu mediul educațional.

Indici urbanistici

Indicator	Valoare
P.O.T. maxim	30%
C.U.T. maxim	1,0
Regim de înălțime maxim	P + 2E
Înălțime maximă	12,00 m față de C.T.N.
Spațiu verde minim	40% din suprafața parcelei
Retragere față de aliniament	min. 10 m

Art. 16 – C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Caracterul zonei

Categoria C cuprinde terenurile aferente rețelei de circulație publică propusă prin P.U.Z.: drumul colector principal, drumurile de deservire locală și aleile pietonale/velo.

Suprafața totală afectată circulațiilor propuse: 16.276 mp (20,5% din suprafața reglementată).

Profile transversale propuse

Tip drum	Lățime totală	Carosabil	Trotuare	Pistă velo	Spațiu verde aliniament
Drum colector principal	21,0 m	2 × 3,5 m = 7,0 m	2 × 2,0 m	1 × 1,5 m	2 × 2,5 m
Drum deservire locală	12,0 m	2 × 3,0 m = 6,0 m	2 × 1,5 m	—	2 × 1,0 m

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Alee pietonală/velo	2,0–4,0 m	–	1,5–2,0 m	1,0–2,0 m	după caz
---------------------	-----------	---	-----------	-----------	----------

Se vor respecta normele ISU: gabarit minim carosabil 4,0 m, raza de întoarcere 12,5 m, spații de întoarcere pentru autospeciale la capetele fundăturii.

Art. 17 – TE – ECHIPARE EDILITARĂ

Subzona TE cuprinde terenurile rezervate amplasării echipamentelor tehnico-edilitare: posturi de transformare, stații de pompare ape uzate, bazin de retenție pluvială, stații de reglare gaze naturale.

Post de transformare (P.T.) nou: amplasat în incintă, pe parcelă proprie sau în subsolul unei construcții; acces auto asigurat;

Bazin de retenție pluvială: 900 m³, amplasat în zona verde sau subteran; accesibil pentru vidanjarie și întreținere;

Stație de pompare ape uzate: amplasată în funcție de cota de evacuare; clădire tehnologică cu acces auto;

Stație de reglare/măsurare gaze: amplasată conform normelor Delgaz Grid, cu zone de protecție respectate.

P.O.T. maxim: 40%. C.U.T.: 0,5. Regim de înălțime: maxim P. Se interzic locuințe și orice funcțiuni incompatibile cu destinația tehnică.

CAPITOLUL V SINTEZĂ INDICATORI URBANISTICI PE U.T.R.

Tabelul următor centralizează indicatorii urbanistici propuși prin P.U.Z. pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință:

UTR	Funcțiune	POT max.	CUT max.	Regim înălțime max.	H cornișă max.	H coamă max.	Spațiu verde min. parcelă
L1	Locuințe individuale / cuplate	35%	1,05	S/D+P+1E+Er/M	8,00 m	11,00 m	40%

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

L2	Locuințe colective	35–40%	2,0	S/D+P+3E+Er/M (frontal est: +4E)	16,50 m	22,00 m	20%
S	Servicii și dotări	50%	2,0	S/D+P+4E	—	22,00 m	20%
Iv	Instituții învățământ	30%	1,0	P+2E	—	12,00 m	40%
SVP	Spații verzi publice	max. 10%	0	—	—	—	90%
SVV	Perdele vegetale	0%	0	Interzis	—	—	100%
TE	Echipare edilitară	40%	0,5	P	—	—	20%

CAPITOLUL VI PROTECȚIA MEDIULUI

Art. 18 – Protecția solului și circuitul agricol

18.1. Introducerea terenurilor în intravilan și scoaterea din circuitul agricol se va realiza în baza P.U.Z. aprobat, cu avizul Direcției pentru Agricultură Județene Timiș și prin plata taxelor corespunzătoare, stabilite în funcție de bonitatea solului (cernoziomuri levigate).

18.2. Se va parcurge procedura de notificare/aprobare conform art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, anterior autorizării lucrărilor de construcție.

18.3. Solul vegetal decapat în cursul lucrărilor de sistematizare verticală va fi stocat și reutilizat pentru amenajarea spațiilor verzi din cadrul ansamblului.

Art. 19 – Protecția și gestionarea apelor

19.1. Zona de protecție a canalelor de desecare HC 341 și HC 339: minimum 15 m de la axa canalului; construcțiile permanente, platformele betonate, umpluturile și excavațiile neautorizate sunt interzise.

19.2. Apele pluviale vor fi gestionate printr-un sistem separativ cu: colectare prin rigole și guri de scurgere, separator de hidrocarburi, bazin de retenție de 900 m³ și limitator de debit înainte de evacuarea în HC 341.

19.3. Nu se vor evacua ape menajere sau contaminate în sistemul ANIF.



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

19.4. Traversările canalului HC 341 vor fi realizate sub forma podețelor prefabricate din beton armat sau structuri tip pod cu deschidere simplă, dimensionate astfel încât să nu modifice profilul hidraulic al canalului; sunt obligatorii avizul ANIF și accesul permanent pentru întreținere.

Art. 20 – Calitatea aerului și limitarea poluării

20.1. Se interzice amplasarea oricăror funcțiuni productive sau generatoare de emisii (ateliere, spații tehnice nefiltrate, activități industriale) în zona reglementată.

20.2. Se impune realizarea de perdele vegetale (SVV) de-a lungul drumurilor și canalelor, pentru atenuarea impactului traficului auto.

20.3. Pe perioada execuției lucrărilor: stropirea drumurilor de șantier, acoperirea transporturilor de pământ și moloz, curățarea roților vehiculelor la ieșire.

Art. 21 – Evaluarea impactului de mediu

21.1. Documentația P.U.Z. se va supune procedurii de evaluare strategică de mediu (SEA) sau procedurii de încadrare (screening) în cadrul Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, conform Legii nr. 292/2018 și O.U.G. nr. 195/2005.

21.2. În funcție de decizia autorității, se va elabora raportul de mediu și se vor implementa măsurile compensatorii stabilite.

CAPITOLUL VII NORME DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ

Prezentul R.L.U. respectă în totalitate Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Art. 22 – Distanțe minime față de construcțiile locuite

Relație	Distanță minimă admisă
Față de platforme de colectare deșeuri	minimum 10,0 m de la ferestre
Față de spații de parcare auto	minimum 5,0 m de la fațade locuite
Față de locuri de joacă pentru copii	minimum 3,0 m (fără surse de poluare)

Art. 23 – Alimentare cu apă și canalizare

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Toate construcțiile din zona reglementată vor fi bransate obligatoriu la rețelele publice de apă potabilă și canalizare, conform: Legii nr. 458/2002 (calitate microbiologică și chimică), normativelor I9/1994 și NP133/2013.

Art. 24 – Parcaje – condiții sanitare

Parcajele vor fi: amplasate la minimum 5 m față de fațadele locuite; interzise în zona SVP/SVV; iluminate, marcate, parțial plantate (minimum 1 copac / 4 locuri de parcare) pentru reducerea efectului de insulă termică; prevăzute cu rigole de colectare ape pluviale cu grătar metalic.

CAPITOLUL VIII OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Art. 25 – Listarea obiectivelor de utilitate publică

Prin prezentul P.U.Z. se prevăd următoarele obiective de utilitate publică, care vor fi predate cu titlu gratuit U.A.T. Ghiroda:

Nr.	Denumire obiectiv	Categorie	Suprafață / Lungime estimată
1	Drum colector principal (21 m)	Interes local	cca. 430 m / cca. 9.000 mp
2	Drumuri de deservire locală (12 m)	Interes local	cca. 600 m / cca. 7.200 mp
3	Spații verzi publice – SVP	Interes local	534 mp (existent) + extinderi propuse
4	Perdele vegetale de protecție – SVV	Interes local	4.765 mp
5	Traversări canal HC 341 (podețe)	Interes local	2 traversări
6	Rețele edilitare (apă, canal, energie, gaze, telecom)	Interes local	conform proiectelor de specialitate

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

7	Zonă instituții publice – Iv (rezervă teren)	Interes local	conform planșă U05
---	--	---------------	--------------------

Terenurile corespunzătoare obiectivelor de mai sus vor fi cedate gratuit U.A.T. Ghiroda prin acte notariale de dezmembrare și intabulare, conform planului parcelar aferent P.U.Z. Predarea se va realiza anterior sau concomitent cu depunerea primei cereri de autorizare de construire.

CAPITOLUL IX CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Art. 26 – Înscrierea în prevederile P.U.G.

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se vor înscrie în prevederile P.U.G. Ghiroda, prin actualizarea acestuia în conformitate cu art. 64 din Legea nr. 350/2001. Zona va fi introdusă în intravilanul U.A.T. Ghiroda prin procedura legală, cu avizul Direcției pentru Agricultură Județene Timiș.

Art. 27 – Categoriile principale de intervenție

Pentru realizarea prevederilor P.U.Z. se vor întreprinde, în ordine de prioritate, următoarele acțiuni:

- Dezmembrarea și intabularea parcelelor conform planului parcelar din P.U.Z.;
- Cedarea terenurilor aferente domeniului public (drumuri, spații verzi) către U.A.T. Ghiroda;
- Elaborarea și aprobarea proiectelor tehnice pentru rețelele edilitare și drumuri;
- Execuția rețelelor edilitare și a drumurilor interioare;
- Predarea infrastructurii edilitare operatorilor autorizați (Aquatim, E-Distribuție Banat, Delgaz Grid);
- Autorizarea și execuția construcțiilor pe loturile rezultate.

Art. 28 – Priorităților de intervenție

Se consideră prioritare:

- realizarea conexiunii la drumul colector DE 344 și amenajarea drumului colector principal de 21 m;
- execuția rețelei de apă potabilă și a sistemului de canalizare (menajer + pluvial), inclusiv a bazinului de retenție de 900 m³;
- amenajarea spațiilor verzi publice (SVP) și a perdelelor vegetale (SVV);
- realizarea traversărilor canalului HC 341.

Art. 29 – Etapizare și flexibilitate

Prevederile P.U.Z. pot fi implementate etapizat, în funcție de ritmul de dezvoltare al zonei și de disponibilitatea fondurilor, cu condiția asigurării echipării edilitare complete pentru fiecare etapă de construire. Fiecare etapă trebuie să funcționeze independent ca organism urban.

Modificarea prezentului R.L.U. se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare, avizare și aprobare ca și documentația inițială, conform Legii nr. 350/2001.

PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

CAPITOLUL X ANEXE

Anexa 1 – Bilanț teritorial detaliat

BILANT TERITORIAL								
NR. CRT.	FUNCTIUNI	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)			REGIM DE INALTIME MAX PROPUS
1	SUPRAFATA TEREN CE FACE OBIECTUL PUZ	79422	100,00%	79422	100,00%			
2	DRUMURI SI CAI DE CIRCULATIE	0	0,00%	16276,00	20,5%	P.O.T. % PROPUS	C.U.T. PROPUS	
3	ZONA DESTINATA LOCUINTELOR TIP L1	0	0	24657,00	31%	35%	1,05	P+1E+Er/M
	constructii	0	0	8629,95	35%			
	parcaje si suprafete minerale	0	0	6164,25	25%			
	zone verzi minim impuse in cadrul loturilor nou create	0	0	9862,80	40%			
4	ZONA DESTINATA LOCUINTELOR TIP L2	0	0	27835,68	35%	35%	2	S+P+3E+Er/M
	constructii	0	0	9742,49	35%			
	parcaje si suprafete minerale	0	0	12526,06	45%			
	zone verzi minim impuse in cadrul loturilor nou create	0	0	5567,14	20%			
5	ZONA DESTINATA SERVICIILOR-S	0	0	5354,00	22%	40%	2	S+P+4E
	constructii	0	0	2141,60	40%			
	parcaje si suprafete minerale	0	0	2141,60	40%			
	zone verzi minim impuse in cadrul loturilor nou create	0	0	1070,80	20%			
6	ZONA VERDE TIP SVV	0	0	4765,32	6%	10%	0	-
7	ZONA VERDE TIP SVP			534,00	1%	10%	0	-
8	TOTAL	79422,00	0%	79422,00	100,00%			



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Anexa 2 – Principalele acte normative incidente

Act normativ	Domeniu de reglementare
Legea nr. 350/2001 (republicată)	Amenajarea teritoriului și urbanismul
Legea nr. 50/1991	Autorizarea executării lucrărilor de construcții
HG nr. 525/1996 – R.G.U.	Regulamentul General de Urbanism
Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – GM-010-2000	Metodologia de elaborare și conținut-cadru P.U.Z.
OMS nr. 119/2014	Norme de igienă și sănătate publică
Ordin MAI nr. 75/2020	Norme tehnice privind securitatea la incendiu
Legea nr. 17/2014	Vânzarea și scoaterea din circuitul agricol a terenurilor extravilane
Legea nr. 138/2004	Îmbunătățiri funciare
Ordinul MADR nr. 227/2006	Zone de protecție ale canalelor de desecare
O.U.G. nr. 195/2005	Protecția mediului
Legea nr. 292/2018	Evaluarea impactului asupra mediului
Legea nr. 211/2011	Regimul deșeurilor



PROIECT NR. : MIR01/2023	Beneficiar: SC TERRA VENTURES SRL
Sef de proiect arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect :Elaborare PUZ - zona de locuinte individuale si colective, servicii, insitutii de invatamant, Toscana Residence Ghiroda

Legea nr. 7/1996	Cadastrul și publicitatea imobiliară
Codul Civil	Retrageri, servituți, drepturi de vecinătate

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost elaborat cu respectarea prevederilor Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, și constituie parte integrantă din documentația P.U.Z. – Elaborare P.U.Z. zona de locuințe individuale și colective, servicii, instituții de învățământ, Toscana Residence Ghiroda, beneficiar SC TERRA VENTURES SRL.

Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale la data aprobării Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre a Consiliului Local Ghiroda și este obligatoriu pe întregul teritoriu reglementat.

Calitate	Nume și prenume	Semnătură	Data
Întocmit – Urbanist coordonator	Arh. Cristina PĂTRAȘCU BABA		2025
Proiectant general	S.C. CHROM DESIGN S.R.L.		2025