

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

***PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI
SERVICII PUBLICE***

*Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, jud.Timiș
NR. CF. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430;
STEREN = 27.346 m²*

Beneficiari: **AMBALAJE BIO BANAT SRL**

Proiectant general: **SC DE URABN FACTORY SRL
Arh. DUMITRELE Elena-Emilia**

Data elaborării: **IULIE 2025**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Ghiroda.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE” NR. CF. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430, intravilan extins neimprejmuit arabil com. Ghiroda, județul Timiș, și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta 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 se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al Comunei Ghiroda, se aproba prin hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Ghiroda prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE” NR. CF. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430, intravilan extins neimprejmuit arabil com. Ghiroda, județul Timiș.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE” NR. CF. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430, extravilan com. Ghiroda, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- 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 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- * Secțiunea II: Ape
 - Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
- * Secțiunea III: Zone protejate
 - Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
- * Secțiunea IV: Rețeaua de localități
 - Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
- * Secțiunea V: Zone de risc natural
 - Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autori zare privind prevenirea și stingerea incendiilor

c) Documentatii de urbanism aprobate in zona sau in curs de aprobare

- Plan Urbanistic General comuna Ghiroda aflat în curs de elaborare;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE” NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430, extravilan com. Ghiroda, județul Timiș, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, notat în C.F. după cum urmează:

- **C.F. NR. 403429**, NR. CAD. **403429** (Nr. CF vechi:6368, Nr. cadastral vechi:A64/6), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, $S_{\text{teren}}=10.017 \text{ m}^2$, proprietar: **AMBALAJE BIO BANAT SRL** (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1);
- **C.F. NR. 403430**, NR. CAD. **403430** (Nr. CF vechi:491, Nr. cadastral vechi:A64/7), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, $S_{\text{teren}}=17.329 \text{ m}^2$,

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

$S_{\text{teren}} = 27.346 \text{ m}^2$

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



proprietar: **AMBALAJE BIO BANAT SRL** (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1);

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. Nr. 03/2025, întocmit de către proiectant general SC DE URBAN FACTORY SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcțională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa "02.Reglementări urbanistice-Zonificare". Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unități și subunități funcționale:

- subzonă locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă) 18.885 m²;
- subzonă de dotări și servicii publice (parcele nr. 3) – 912 m²;
- subzona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele nr. 1) – 5.627 m²;
- subzonă de spații verzi propusă spre cedare domeniului public - rezervată pentru echiparea edilitară (parcele nr. 2; 17) – 1.922 m²;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

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

4.1 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.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa "01. Situația existentă".

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1*1991 republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghirada, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MApN. MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) TERENURI ARABILE

2,7346 ha

4.2. 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.

4.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. Resursele de apă

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

4.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.

Autoritățile abilitate vor identifica și vor 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.

4.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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

5.1. Siguranța în construcții

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

Terenul ce compune prezentul amplasament pentru care a fost inițiat Planul Urbanistic Zonal, **nu este expus riscurilor naturale**, respectiv **riscurilor seismice, alunecări de teren sau inundații**.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60 m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **$K_s=0,16$** , accelerația gravitațională **$ag = 0,20$** și perioada de colț **$T_c=0,7$ sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

5.3. 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.

Teritoriul studiat **nu este expus riscurilor tehnologice.**

5.4. 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.

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.**

5.5. 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.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

5.6. 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 capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430; sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la amenajarea de noi drumuri în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu strazile existente, aprobate prin alte documentatii de urbanism.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
Iluminatul natural al încăperilor
- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcțiilor se va realiza în condițiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile se vor autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale.

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale și de asemenea condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește generarea unei zone dezvoltare zonă de locuinte cu dotari si servicii publice în prezentul intravilan al comunei Ghiroda. Se propune divizarea terenului în 33 de loturi, dintre care, o parcela (1) dedicata subzonei de dotari si servicii publice, 29 vor reprezenta subzona dedicată locuințelor individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă), doua (2) parcele pentru spațiu verde una fiind rezervat pentru echiparea edilitară – propusă spre cedare domeniului public și parcelă (1) pentru subzona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, conform planșei 02. Reglementări urbanistice – Zonificare. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe si coerente din punct de vedere al amplasării funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei;

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 29 de parcele pentru subzonă locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă)– cu suprafețe cuprinse între 1.948 m² și 4.715 m²;
- O parcelă (1) dedicata subzonei de dotari si servicii – 921 m²;
- 2 parcele pentru subzona de spații verzi, una fiind rezervate pentru echiparea edilitară, propuse spre cedare domeniului public, cu suprafețe cuprinse între 505 m² și 1.417 m²;
- o parcelă (1) dedicată subzonei pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu suprafața de 5.627 m² – parcela nr. 1.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate de sud-est a intravilanului satului Giarmata Vii, la est față de Pădurea Verde, a unor locuințe cu funcțiuni pe o suprafață de **27.346 m²**.

Zona aflată în studiu este identificată după cum urmează:

- **C.F. NR. 403429**, NR. CAD. **403429** (Nr. CF vechi:6368, Nr. cadastral vechi:A64/6), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, S_{teren}-10.017 m², proprietar: **AMBALAJE BIO BANAT SRL** (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1);
- **C.F. NR. 403430**, NR. CAD. **403430** (Nr. CF vechi:491, Nr. cadastral vechi:A64/7), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, S_{teren}-17.329 m², proprietar: **AMBALAJE BIO BANAT SRL** (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1);

- S totală =2,7346 ha

Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

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

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S_{teren} = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Limita zonei studiate este figurată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 06.STUDIU DE CVARTAL aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie groasă. Suprafața studiată a zonei este de 7,5800 ha.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE; 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 subzonă locuințe individuale (max. 2 unități locative / parcelă), cu un procent de ocupare maximă a terenului de 30%.

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- 29 de parcele pentru subzonă locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă)– cu suprafețe cuprinse între 1.948 m² și 4.715 m²;
- O parcelă (1) dedicată subzonei de dotări și servicii – 921 m²;
- 2 parcele pentru subzona de spații verzi, una fiind rezervată pentru echiparea edilitară, propuse spre cedare domeniului public, cu suprafețe cuprinse între 505 m² și 1.417 m²;
- o parcelă (1) dedicată subzonei pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu suprafața de 5.627 m² – parcela nr. 1.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul localității Ghiroda.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- 29 de parcele pentru subzonă locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă)– cu suprafețe cuprinse între 1.948 m² și 4.715 m²;
- O parcelă (1) dedicată subzonei de dotări și servicii – 921 m²;
- 2 parcele pentru subzona de spații verzi, una fiind rezervată pentru echiparea edilitară, propuse spre cedare domeniului public, cu suprafețe cuprinse între 505 m² și 1.417 m²;
- o parcelă (1) dedicată subzonei pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu suprafața de 5.627 m² – parcela nr. 1.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat și cuplat cu caracter urban și semi-rural, cu regim de înălțime variabil în funcție de tipologia subzonei și a funcțiunii propuse.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

- dotări, servicii
- servicii conexe
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- subzonă utilități rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Art. 4. **Utilizări permise:**

Subzonă de locuințe cu maxim 2 unități locative pe parcelă, cu regim maxim de înălțime P+1E+M.

- locuințe individuale cu caracter suburban de tip izolat, cuplat,
- locuințe pentru maxim două (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.).

- P.O.T. maxim - 30%;

- C.U.T. maxim – 0,90;

- H.max. P+1E+M (H.max. cornișă – 7m, H.max. coamă – 10m).

- Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela (minim 2 locuri/unitate locativă). Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Subzonă de dotari si servicii publice, cu regim maxim de înălțime P+2E.

- dotari adiacente zonei de locuit: cabinete medicale, birouri, farmacie,comert - mini butic, alimentatie publica, comert, gradinita, afterschool , servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare in conditiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei);

- P.O.T. maxim - 40%;

- C.U.T. maxim – 1,60;

- H.max. P+2E (H.max. cornișă – 10m, H.max. coamă – 12m).

- Parcarea autovehiculelor in zona se va face obligatoriu pe fiecare parcela, iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996. Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

- Autorizația de construire se vor elabora după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare.

Subzonă spații verzi.

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, piscine, terenuri de sport, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.);

- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

- P.O.T. maxim – 10% pt clădiri supraterane; piscinele , ochiurile de apa, suprafetele minerale nu vor intra în calculul suprafetei

- C.U.T. maxim – 0,10;

- H.max. P (H.max. coamă – 5m).

Subzonă căi de comunicație rutieră - drumuri și accese.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBNISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- cai de comunicare (construire, modernizare, largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapete de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drum public;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

• **IV.1 Subzonă de locuințe cu maxim 2 unități locative pe parcelă.**

• **Generalități**

• Art. 1. Definierea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime cu maxim 2 unități locative pe parcelă– conform planșei 02.Reglementări Urbanistice-Zonificare.
Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu maxim două (2) unități locative pe parcelă (locuințe izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă).

• Art. 2. Funcțiunea dominantă

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

• Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

• **Utilizarea funcțională**

• Art. 4. Utilizări admise:

3.Locuințe de tip izolat sau cuplat, cu maxim două (2) unități locative pe parcelă.

• Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

4. 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).

• Art. 6. Interdicții temporare de construire

5.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.

6.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;

7.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

8.Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



9. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

10. apartamentări sau dezlipiri ulterioare.

- **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- **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.

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 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE și anume 6, respectiv 3m.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

11. Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;

12. Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi în funcție de parcelă, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE. Pentru construcțiile P, P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de până la 2 m, conform cod civil, iar construcțiile P+1E+M, se vor amplasa față de limitele laterale cu o retragere de H/2 din înălțimea la cornisa.

13. Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;

14. 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);

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghirada, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



15. 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;

16. Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 6 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Anexele și carporturile se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina sau mai aproape, doar cu acordul vecinilor direct implicați.

17. Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

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

18. se va respecta distanța de minim 10m (conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE), față de limita posterioară pentru parcele;

19. se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 10m, fiind permisă amplasarea până la 60 cm fata de vecin sau pe limita cu acordul vecinului, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă;

20. terasele de la nivelul parterului pot fi amplasate la cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Art. 16. Accese carosabile

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

- Art. 17. Accese pietonale

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

- **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 conectare la rețelele existente de apă, racordarea la instalațiile de canalizare, bransarea la rețelele de alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construite 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 bransare și racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

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

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Alimentare cu apă-canal

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii**, rețea existentă pe Aleea Uberland (PE-HD, Dn .110 mm, administrată de s.c. AQUATIM s.a.). Prin urmare, se propune executarea unei rețele inelare de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca această rețea să se brânzeze direct la rețeaua de apă a localității Giarmata Vii, existentă pe Aleea Uberland.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~340 m), se va amplasa în zona verde de-a lungul strazilor proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat. Se vor executa bransamente de apă pentru fiecare parcelă (PE-HD, Dn. 32 mm). Î

Apele de ploaie de pe acoperișurile și drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~428 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropate, în zona verde pe parcela nr. 17). Apa de ploaie din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi descărcată controlat, după momentul ploii, în canalul de desecare **Hcn 63**, aflat la limita estică a zonei PUZ. Evacuarea apelor pluviale în Hcn 63 va fi făcută prin intermediul unei guri de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcțiilor se recomandă ca fiecare proprietar să se racordeze la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;

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.

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).

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.

Telefonie

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

Rețea TVC

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

• Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

• Art. 21. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi noi sau alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servitute de trecere, conform documentației prezente.

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

Se propune divizarea terenului în 33 loturi, dintre care 28 vor avea funcțiunea de locuire cu maxim 2 unități locative pe parcela, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a maxim doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici, cu respectarea art. 30 din RGU HG 525.

• Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

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

22. 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;

23. regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 7 m la cornișă și 10 m la coamă;

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

• Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

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 / naturale.

Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare 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 maxim 7 m pentru case P+1E+M.

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

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

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

Subzona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 30%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **0,90** pentru subzona de locuințe cu maxim 2 unități locative pe parcelă.

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**
- **Art. 25. Parcaje**

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

Pentru locuințe sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare în interiorul parcelei/unitate locativa. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

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

- **Art. 26. Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min.30%).

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă, preferabil matur, pentru fiecare 150 m² 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 2,00 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 pubela de gunoi pe zona de 3m din fața casei spre frontul stradal.

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.

IV.2. Subzonă dotări și servicii publice.

1. Generalități

Art. 1. Definierea zonei funcționale – subzonă dotări și servicii publice, conform planșei 02.Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Subzonă de dotări și servicii publice (construcție izolată).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de dotări și servicii publice, unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P+2E+M/Er, compatibile cu locuirea.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.
- Amenajari de spatii verzi.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Construcții pentru dotări și servicii publice;
- Dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private), sănătate, activități sportive, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Supermarket, clădiri de birouri, servicii medicale , spații de cazare, alimentație publica, invatamant;

- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale, piscine;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona limitrofă, 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

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- Săli de evenimente (ex. nunți, botezuri, etc.), activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), cosmetică auto / spălătorie auto, daca nu se respecta distantele obligatorii conform OMS fata de zonele de locuinte
- depozitare en gros
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri
- 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.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

- Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retrageriilor impuse fata de aliniamentele stradale.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBNISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.**

- Retragera limitei maxime de implantare a fost stabilită la 3 m față de limita drumului propus, cu respectarea eventualelor zone de protecție aferente drumurilor, conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în planșa 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, minim 6 m, respectiv H/2, cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții;

- 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.

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

- se va respecta distanța de 10 m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- în condițiile respectării retragerilor impuse.

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/drumuri private de incintă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghironda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.

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 dezvoltatorul 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 dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime, după caz.
- 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

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii**, rețea existentă pe Aleea Uberland (PE-HD, Dn .110 mm, administrată de s.c. AQUATIM s.a.). Prin urmare, se propune executarea unei rețele inelare de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca aceasta rețea să se brânzeze direct la rețeaua de apă a localității Giarmata Vii, existentă pe Aleea Uberland.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~340 m), se va amplasa în zona verde de-a lungul strazilor proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat. Se vor executa bransamente de apă pentru fiecare parcelă (PE-HD, Dn. 32 mm). Î

Apele de ploaie de pe acoperișurile și drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~428 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropate, în zona verde pe parcela nr. 17). Apa de ploaie din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi descărcată controlat, după momentul ploii, în canalul de desecare **Hcn 63**, aflat la limita estică a zonei PUZ.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Evacuarea apelor pluviale in Hcn 63 va fi facuta prin intermediul unei guri de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetică și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

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

c) 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.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

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

f) Rețea TVC

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 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.

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

Art. 21. Parcelarea

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

—Se propune divizarea terenului în 33 de loturi, dintre care 29 vor fi destinate subzonă locuințe individuale(maxim 2 unități locative pe parcelă)1 vor reprezenta subzona dedicată construcțiilor de dotări și servicii publice, două parcele (2) pentru spațiu verde una fiind rezervat pentru echiparea edilitară – propusă spre cedare domeniului public, (1) pentru subzona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, conform planșei 02. Reglementări urbanistice – Zonificare și 04.Proprietatea asupra terenurilor:

- Se va admite dezmembrarea parcelelor în maxim 2 parcele separate și unificarea a doua parcele, pastrandu-se funcțiunea și indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

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

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

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E cu maxim 12m 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.

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

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.

c) Acoperișuri

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 50%**.

- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament, este **2,0** pentru funcțiunea propusă.

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

Art. 25. Parcaje

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

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

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.

- Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de minim 20% pe parcela rezultată și plantarea unui arbore matur la fiecare 200 mp.

• **Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**

- Accese pietonale;
- Rețele tehnico-edilitare, post transformare.

• **Utilizări admise:**

- Plantații înalte, medii și joase, zone amenajate cu flori, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- Construcții pentru echiparea edilitară, bazine de retenție și posturi trafo, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform legii numărul 24/2007;

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Mobilier urban, amenajare pentru odihnă;
- **Utilizări admise cu condiții:**
- Acces pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca aceasta să aibă caracter ocazional și limitat;
- **Interdicții temporare de construire:**
- nu este cazul.
- **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.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, 2,00m pe limita posterioara, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m-si vor putea fi dublate de un gard viu.

IV.3. Subzonă de spații verzi propusă spre cedare domeniului public (rezervată pentru echiparea edilitară).

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde – rezervată pentru echiparea edilitară

- Zonă cu spații verzi, perdea verde de protecție, parcuri cu acces public nelimitat, echipare edilitară.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde rezervat pentru echiparea edilitară.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

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

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

3.2. Regulii 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

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 asfaltică permeabilă, 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).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Autorizarea executării construcțiilor (spatii tehnice, punct trafo, etc.) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică, în funcție de necesitatea și scopul eventualelor construcții. Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul 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 dezvoltatorul 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.

b) 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.

c) Rețea gaze naturale

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 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.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se propune doua (2) parcele pentru spații verzi propus spre cedare domeniului public, rezervat pentru echiparea edilitară. Acesta nu va putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

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 20,00% din suprafața totală a amplasamentului, amenajat în interiorul parcelelor.

Art. 27. Împrejuriri

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

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



IV.4. Subzonă cai de comunicație rutieră și amenajările aferente.

Art. 1. Utilizări admise:

- Constructii si amenajari aferente drumurilor si strazilor, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, banci, cosuri de gunoi stradale si altele;
- plantatii de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- retele termice edilitare si constructiile aferente acestora;

Art. 2. Utilizări admise cu condiții:

- Pentru realizarea constructiilor noi se va urmări pastrarea functionalitatii amenajarilor de imbunatatiri funciare pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora;

Art. 3. Interdicții definitive de construire

- amplasarea construcțiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulații, pe culoarele rezervate amplasării rețelei de cai de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spațiilor verzi de aliniament sau a spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;
- Se va realiza reconstrucția ecologică după finalizarea lucrărilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale și suprafețe inierbate;
- Este interzisă utilizarea spațiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deșeurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafețele carosabile, cele pietonale și/sau piste de biciclete în vederea asigurării vizibilității în trafic.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din P.U.G. comuna Ghiroda aflat în curs de elaborare terenul se află într-o zonă cu funcțiuniunea propusă tip terenuri destinate locuire cu dotări și servicii publice. Conform prevederilor aferente PUZ Director Ghiroda, terenul supus reglementării se află în zona nereglementată de terenuri cu caracter arabil.

Suportul grafic al prescripțiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism se poate vedea în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal, parte desenată structurată și redactată conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG ÎN CURS DE ELABORARE COMUNA GHIRODA.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei

Șef de proiect,
Arh. DUMITRELE Elena Emilia

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM