

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 73/16.12.2011 - LUGOJEL SUD-VEST - ZONĂ REZIDENTIALĂ, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - MODIFICARE FUNCȚIUNI PE 26 PARCELE

AMPLASAMENT: jud. Timiș, com. GĂVOJDIA, sat Lugojel

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL Regulamentului local de urbanism

Articolul 1 Rolul regulamentului local de urbanism

- Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.
- Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui. După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație, preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

2. Baza legală a elaborării

- **Baza legală a elaborării.**

Prezentul Regulament Local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Prezentul Regulament Local de urbanism nu modifică prevederile regulamentului avizat în PUZ.-ul inițial și aprobat prin **HCL 73/16.12.2011**.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM–010–2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

- GM-007-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
- O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Articolul 2 Domeniul de aplicare

- Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. s-a întocmit în vederea modificării documentației de P.U.Z. aprobată prin H.C.L. al com. Găvojdia Nr. **73/16.12.20211** și are ca scop modificările funcționale a 26 parcele astfel:
 - parcelele 403828, 403832, 403829, 403833, 403851, 403850, 403862, 403863, 403864, 403885, 403884, 403883, 403889, 403888, 403887 - din parcele pentru funcțiuni complementare, dotări și servicii în **parcele pentru locuințe**.
 - parcelele 404012, 404011, 404009, 404008, 404007, 404013 din parcele pentru funcțiuni complementare, dotări și servicii în **parcele cu funcțiuni mixte de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii**.
 - parcelele 403902, 403901, 403903, 403905, 402786 din parcele pentru activități industriale și depozitare în parcele cu **funcțiuni mixte pentru activități industriale și depozitare și funcțiuni complementare, dotări și servicii**.
- P.U.Z.- ul inițial a fost realizat la solicitarea Com.Găvojdia în vederea parcelării, dezmembrării și concesiunii terenului studiat prin P.U.Z. pentru realizarea de construcții rezidențiale, dotări și servicii, construcții industriale și depozitare, parc - zonă verde și căi de acces. Refuncționalizarea parcelelor rămase neconstruite se realizează pe baza cererilor de parcele de locuit venite spre primăria Găvojdia. Totodată, prin modificarea parcelelor cu caracter industrial în parcele cu funcțiuni mixte - comerț, servicii, industrie și depozitare, se lărgeste spectrul potențialilor investitori.
- Prin prezenta documentație se studiază toată zona inițială din PUZ, cuprinsă între:
 - la Nord - limita intravilan vechi Lugojel;
 - la Sud - DN6;
 - la Est - nr. top A81/1, A58/1;
 - la Vest - râul Timiș.

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

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

Articolul 3 Terenuri agricole din extravilan Nu este cazul.

Articolul 4 Terenuri agricole din intravilan

(1) 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 și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

Consiliul Local Găvojdia 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.

(3) Titularii obiectivelor de investiții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Articolul 5 Suprafețe împădurite Nu este cazul.

Articolul 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Găvojdia, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Articolul 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

(3) Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață, sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

(4) Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

(5) Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

(6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Articolul 8 Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Articolul 9 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate Nu este cazul.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Articolul 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Articolul 13 Asigurarea echipării edilitare

(1) 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

(4) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap.IV al prezentului Regulament.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca **procentul de ocupare a terenului** să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele de **locuințe** este de **30 %**.
- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele **mixte pentru locuințe și funcțiuni complementare, dotări, servicii** este de **35 %**.
- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele **mixte pentru funcțiuni**

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

complementare, industrie, depozitare este de **55 %**.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a **coeficientului de utilizare** a terenului precizată în prevederile specifice amintite în aliniamentele de mai jos:

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru parcelele de **locuințe** este de **0,90**.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru parcelele **mixte pentru locuințe și funcțiuni complementare, dotări, servicii** este de **1,05**.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru parcelele **mixte pentru funcțiuni complementare, industrie, depozitare** este de **1,10**.

Articolul 16 Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș, planul urbanistic general al comunei Găvojdia și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la *Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism*, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

(2) Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit, să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă.

(3) Este recomandată orientarea locuințelor spre est, sud și vest.

(4) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(5) Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(6) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Articolul 18 Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și avizul deținătorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Articolul 19 [Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile](#)
Nu este cazul.

Articolul 20 [Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române”](#) Nu este cazul.

Articolul 21 [Amplasarea față de aeroporturi](#) Nu este cazul.

Articolul 22 [Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat](#) Nu este cazul.

Articolul 23 [Amplasarea față de aliniament](#)

(1) Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul PUZ este indicat în planșa **03A** *Reglementări Urbanistice* și a fost determinat în funcție de profilele transversale caracteristice ale străzii interioare propuse:

- Pentru construcțiile rezidențiale, funcțiuni complementare, dotări și servicii, retragerea este la 5,00m de la limita proprietății.
- Aliniamentul propus pentru construcțiile industriale, de depozitare, funcțiuni complementare, dotări și servicii este cu o retragere de 10,00m față de limita proprietății, limita ce va fi materializată printr-o împrejmuire.

(2) Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, parcaje, etc.

(3) Construcțiile de garaje vor fi amplasate la limita dinspre stradă doar în aliniament cu construcția locuinței.

(4) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 24 [Amplasarea în interiorul parcelei](#)

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Construcțiile se pot amplasa individual pe lot sau cuplate (*pe limita laterală a parcelei*), cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

spre spatele lotului pentru eventualele intervenții. În cazul în care construcțiile se vor realiza în regim cuplat, pe limita de proprietate se va obține, în prealabil, acordul vecinului.

(3) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face respectând prevederile de mai jos:

- *Construcțiile rezidențiale, funcțiuni complementare, dotări și servicii.*

Modul de amplasare în raport cu limitele dintre parcele poate fi: cuplat, izolat. În cazul în care construcțiile sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2,00m pentru clădirile P+1E, și de min H/2 pentru cele P+2 (P+1+M).

Clădirile se vor amplasa la 10,00m față de limita posterioara a lotului. Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 5,00m de limită posterioară sau pe limită cu condiția să nu depășească 3,00m înălțime.

- *Construcții cu funcțiuni complementare, industrie și depozitare.*
 - Distanța clădirilor față de limitele laterale ale proprietăților învecinate, va fi de min. H/2
 - Clădirile se vor amplasa la minimum 15,00m față de limita posterioara a lotului.
 - Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora.

(4) Construcțiile noi principale propuse vor respecta zona de implantare prevăzută în planșa **03A Reglementări Urbanistice**

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 25 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se vor adapta funcțiilor concrete ce vor ocupa zona. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

(4) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,5 m și o înălțime de 3,8 m.

(5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(6) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 26 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

Articolul 28 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

(3) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție.

(4) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(6) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(7) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local și național, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

Articolul 30 Parcelarea

(1) Nu sunt admise comasări și dezmembrări ulterioare. Se va respecta configurația parcelelor prevăzute prin P.U.Z.

(2) Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru forma actuală a parcelelor.

Articolul 31 Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime ale clădirilor prevăzute prin P.U.Z.

(2) Regimul maxim de înălțime admis pentru zona de **locuițe** este de **P+2E(P+1E+M)**.

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor de locuit nu va depăși **11,00 m**.

(3) Regimul maxim de înălțime admis pentru parcele **mixte pentru locuințe și funcțiuni complementare, dotări, servicii** este de **P+2E(P+1E+M)**.

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor nu va depăși **11,00 m**.

(4) Regimul maxim de înălțime admis pentru parcele **mixte pentru funcțiuni complementare, industrie, depozitare** este de **P+E(P+M)**.

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor nu va depăși **9,00 m**.

Articolul 32 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

- (2) 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.
- (3) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- (4) Culorile dominante pentru fațadele imobilelor în zona de locuit și servicii vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, brun, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective, fără însă ca să devină dominante sau deranjante.
- (5) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- (6) În cazul locuințelor, coama principală a noilor construcții va respecta planșa de reglementări urbanistice.
- (7) Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă.
- (8) Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor în planul învelitorii.
- (9) Învelitoarele tip sarpanta vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă, în culori caracteristice ceramicii: roșu, cărămiziu, etc.
- (10) Este recomandabilă folosirea organizării parcelei, a volumetriilor, a materialelor și tehnicilor, a proporțiilor și elementelor de ambientare regăsite în matca veche a localității, în al cărei spirit trebuie să se dezvolte localitatea.

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

Articolul 33 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. În cazul funcțiunilor comerciale sau industriale se vor asigura locuri de parcare în concordanță cu funcțiunea propusă.
- (3) În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- (4) Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare, fiind dimensionat ca atare.

Articolul 34 Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării **procentului minim de zonă verde** după cum urmează :

- Procentul minim de zonă verde pentru parcelele de **locuințe** este de **50 %**.
- Procentul minim de zonă verde pentru parcelele **mixte pentru locuințe și funcțiuni complementare, dotări, servicii** este de **35 %**.
- Procentul minim de zonă verde pentru parcelele **mixte pentru funcțiuni complementare, industrie, depozitare** este de **20 %**.

(3) Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

(4) Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

(5) Spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcări sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa în zona spațiilor verzi: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

(6) Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

(7) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).

(8) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).

Articolul 35 Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- b) împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și /sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pâna la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice cu stilpi metalici sau plase din sârma. Înaltimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu. De la imobil pâna în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace cu înălțime de maxim 2,00m.

(4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

parcele.

(5) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz, etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Articolul 36 Autorizarea directă

(1) În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

(2) *Autorizarea directă* constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR Nr 525/1996, cu modificările ulterioare. În acest caz, condițiile de construbilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Articolul 37 Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Articolul 38 Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Articolul 39 Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

III.11. 1 Generalități

- *Zonificarea funcțională* este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zonă mixtă, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- *Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

III.11. 2 Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.. Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată distinct:

- **U.T.R. : ZONĂ REZIDENȚIALĂ, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
 - ◆ **SUBZONA LOCUIRE INDIVIDUALĂ**
 - ◆ **SUBZONA FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII**
 - ◆ **SUBZONA MIXTĂ PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE**
 - ◆ **SUBZONA MIXTĂ DE DRUMURI ȘI SPAȚII VERZI**
 - ◆ **SUBZONA VERDE**

CAPITOLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

- **SUBZONA LOCUIRE INDIVIDUALĂ**
 - **IV.1.1 Generalități**

IV.1.1.1 Caracterul zonei

- Zona este destinată locuințelor unifamiliale, amplasate individual pe lot sau cuplate (pe o limită laterală a două parcele), cu regim de înălțime de P+2E(P+1E+M) (maxim 2 unități locative pe parcelă).
Număr parcele conform PUZ, unde funcțiunea propusă este cea de **locuit**:
 - parcele nr. 2 - 15.
 - parcele nr. 18 - 27.
 - parcele nr. 40 - 45.
 - parcele nr. 47 - 54.
 - parcele nr. 58 - 84.
 - parcela nr. 86-101

IV.1.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu locuințe unifamiliale, amplasate izolat sau cuplat. (maxim 2 unități locative/ parcelă)

IV.1.1.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

IV.1.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.1.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale sau cuplate (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu anexele urbane aferente;
- servicii profesionale, cabinete profesii liberale, ateliere sau unități de prestări servicii mici, cu maximum zece angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare pe parcelă.
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare, garaje;
- anexe gospodărești.

IV.1.2.2 Utilizări permise cu condiții

Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Amplasarea fiecărui obiectiv propus în zona de siguranță și de protecție ale conductelor de transport gaze naturale se va face doar după obținerea avizului **SNTGN Transgaz SA** conform avizului Transgaz la faza PUZ.

IV.1.2.3 Utilizări interzise permanent

- Industrie și depozitare de orice fel;
- Gospodărie comunală;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.
- Altă tipologie de locuire.

- **IV.1.3** Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.1.3.1 Indici urbanistici

	Zone functionale (%)			POT max. (%)	CUT max.	Regim înălțime max.	H max. cornișă
	Implantare constructii	Platforme circulatii	Zone verzi				
Subzona de locuit	30	20	50	30	0,90	P+2E (P+1E+M)	11,00

IV.1.3.2 Parcaje

- Fiecare parcela va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

IV.1.3.3 Amplasarea față de aliniament

- Pentru construcțiile rezidențiale retragerea este de **5,00m** de la limita proprietății.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

IV.1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face respectând prevederile de mai jos:

- Modul de amplasare în raport cu limitele dintre parcele poate fi: cuplat, izolat. În cazul în care construcțiile sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2,00m pentru clădirile P+1E, și de min H/2 pentru cele P+2 (P+1+M).
- Clădirile se vor amplasa la 10,00m față de limita posterioara a lotului. Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 5,00m de limită posterioară sau pe limită cu condiția să nu depășească 3,00m înălțime.

■ SUBZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

■ IV.2.1 Generalități

IV.2.1.1 Caracterul zonei

- Zonă mixtă cu S.A.D-uri (*zona de servicii și dotări complementare*) amplasate la nivelul Parterului, cu posibilitatea realizării a maxim 2 unități locative.

Număr parcele conform PUZ, unde Funcțiunea propusa este cea de **funcțiuni mixte de locuire și funcțiuni complementare, dotări și servicii**:

- parcele nr. 28 - 33.

IV.2.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu posibilitatea realizării la parterul imobilelor a spațiilor pentru comerț, servicii sau alte activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare, având un orar de funcționare compatibil cu zona rezidențială și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare pe parcelă.

IV.2.1.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
- dotări prestări servicii.
- dotări de comerț alimentar și nealimentar.
- dotări de alimentație publică.
- echipare tehnico-edilitară.
- zone verzi amenajate.

- **IV.2.2** Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.2.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- maxim 2 unități locative
- servicii și comerț necesare traiului zilnic;
- servicii profesionale, cabinete profesii liberale, etc;
- servicii profesionale, cabinete profesii liberale, ateliere sau unitati de prestari servicii mici, cu maximum zece angajati, cu conditia netransformarii lor intr-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

- alimentație publică cu capacitate redusă (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială ; cu condiția ca dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) să fie asigurate în interiorul limitei de proprietate. De asemenea să implice maxim 5 angajați, activitatea de depozitare să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii.
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare, garaje;
- anexe gospodărești.

IV.2.2.2 Utilizări permise cu condiții

Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Amplasarea fiecărui obiectiv propus în zona de siguranță și de protecție ale conductelor de transport gaze naturale se va face doar după obținerea avizului **SNTGN Transgaz SA** conform avizului Transgaz la faza PUZ.

IV.2.2.3 Utilizări interzise permanent

- Industrie și depozitare de orice fel;
- Gospodărie comunală;
- Funcțiuni care perturbă liniștea publică;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

- **IV.2.3** Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.2.3.1 Indici urbanistici

	Zone functionale (%)			POT max. (%)	CUT max.	Regim înălțime max.	H max. cornișă
	Implantare constructii	Platforme circulatii	Zone verzi				
SUBZONA PT FUNCȚ. MIXTE DE LOCUIRE ȘI FUNCȚ. COMPLEMEN. DOTĂRI ȘI SERVICII	35	30	35	35	1,05	P+2E (P+1E+M)	11,00

IV.2.3.2 Parcaje

- Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru fiecare locuință. În cazul funcțiunilor comerciale sau industriale se vor asigura locuri de parcare în concordanță cu funcțiunea propusă.

IV.2.3.3 Amplasarea față de aliniament

- Pentru construcțiile rezidențiale, funcțiuni complementare, dotări și servicii, retragerea este la **5,00m** de la limita proprietății.

IV.2.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face respectând prevederile de mai jos:

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

- Modul de amplasare în raport cu limitele dintre parcele poate fi: cuplat, izolat. În cazul în care construcțiile sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2,00m pentru clădirile P+1E, și de min H/2 pentru cele P+2 (P+1+M).

Clădirile se vor amplasa la 10,00m față de limita posterioara a lotului. Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 5,00m de limită posterioară sau pe limită cu condiția să nu depășească 3,00m înălțime.

■ SUBZONA MIXTĂ PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

■ IV.3.1 Generalități

IV.3.1.1 Caracterul zonei

- Unități pentru depozitare, logistică, producție și servicii.

Număr parcele conform PUZ, unde funcțiunea propusă este cea de **funcțiuni complementare, industrie și depozitare**:

- parcela 106.
- parcele nr. 109 - 110.
- parcele nr. 112 - 113.

Pe aceste parcele se propune o interdicție temporară de construire până la soluționarea accesului din Drumul Național DN6 - intersecție existentă km 491+590,00 dreaptă, ce trebuie reconfigurată pentru a deservi zona industrială.

IV.3.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități pentru depozitare, logistică, producție și servicii, cu posibilitatea utilizării unor spații la parterul clădirilor administrative pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei.

IV.3.1.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- dotări prestări servicii.
- dotări de comerț alimentar și nealimentar

- IV.3.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.3.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- construirea de hale industriale și depozitare, clădiri administrative.
- utilizarea unor spații la parterul clădirilor administrative pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei.
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare.

IV.3.2.2 Utilizări permise cu condiții

Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

IV.3.2.3 Utilizări interzise permanent

- Amplasarea de locuințe individuale sau colective;

- IV.3.3** Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.3.3.1 Indici urbanistici

	Zone functionale (%)			POT max. (%)	CUT max.	Regim înălțime max.	H max. cornișă
	Implantare constructii	Platforme circulatii	Zone verzi				
SUBZONA MIXTĂ pt. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	55	25	20	55	1,10	P+1E (P+M)	9,00

IV.3.3.2 Parcaje

- Se vor asigura locuri de parcare în concordanță cu funcțiunea propusă.

IV.3.3.3 Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul propus pentru construcțiile industriale, de depozitare, funcțiuni complementare, dotări și servicii este cu o retragere de **10,00m** față de limita proprietății, limita ce va fi materializată printr-o împrejmuire.

IV.3.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face respectând prevederile de mai jos:

- Distanța clădirilor față de limitele laterale ale proprietăților învecinate, va fi de min. H/2
- Clădirile se vor amplasa la minimum 15,00m față de limita posterioara a lotului.

■ SUBZONA MIXTĂ DE DRUMURI ȘI SPAȚII VERZI

■ IV.4.1 Generalități

IV.4.1.1 Caracterul zonei

- Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere, ciclistice și pietonale ce asigură accesul la parcele, din zona studiată.

Număr parcele conform PUZ, unde funcțiunea propusă este cea de drumuri și spații verzi:

- parcela 17.
- parcela 34
- parcela 114.

IV.4.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație rutieră.

IV.4.1.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- zone verzi amenajate.
- circulație pietonală
- circulație ciclistică
- echipare tehnico-edilitară;

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

○ **IV.4.2** Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.4.2.1 Utilizări permise

- Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor auto.
- Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.
- Este permisă, amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei.

IV.4.2.2 Utilizări permise cu condiții

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.

- La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galeriei vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).

IV.4.2.3 Utilizări interzise permanent

- Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.

- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță: mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).

- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

■ **SUBZONA VERDE**

▪ **IV.5.1** Generalități

IV.5.1.1 Caracterul zonei

- Zona cuprinde totalitatea spațiilor verzi necesare funcționării zonei și protejării zonelor înconjurătoare. Spațiile verzi sunt publice cu acces neîngrădit.

Număr parcele conform PUZ, unde funcțiunea propusa este cea de **zone verzi**:

- parcela 1.
- parcela 16
- parcele nr. 35 - 39.
- parcela 46
- parcele nr. 55 - 57.
- parcela 85
- parcele nr. 102 - 105.
- parcele nr. 107 - 108.
- parcela 111.
- parcela 115

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

IV.5.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă este de zone verzi amenajate și destinate publicului.

IV.5.1.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
 - **IV.5.2** Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.5.2.1 Utilizări permise

- plantații protecție, spații verzi (amenajări oglinzi apă, fântâni arteziene, cursuri de apă, ziduri de sprijin)
- terenuri sport, agrement.
- este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

IV.5.2.2 Utilizări permise cu condiții

- autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, pista pentru biciclisti, mobilier urban, loc de joacă pentru copii, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

IV.5.2.3 Utilizări interzise permanent

- Sunt interzise construcțiile de locuințe sau industriale.
- Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.)

Limitele U.T.R.-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

CAPITOLUL VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL Comunei Găvojdia și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit,
arh. Roxana Oprea-Mirea

Șef proiect,
arh Bianca Luca