



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat **RLU**) aferent PUZ Locuinte si functiuni complementare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

INTRAVILAN GIROC, JUDETUL TIMIS, CF 407618

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordin 233/ 2016 – Norme de aplicare a Legii 350/2001
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG Giroc aprobat
- Studiu geotehnic
- Alte legi si normative in vigoare aplicabile

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat: **CF 407618 extravilan Giroc.**

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa U03 « Reglementari urbanistice- zonificare ».

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale.

Dupa aprobarea documentatiei de Consiliul Local Giroc PUZ ul si RLU vor fi utilizate la :

-eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele ce nu necesita studii urbanistice aprofundate

-respingerea solicitarilor neconforme cu prevederile PUZ aprobat

-fundamentarea solicitarii unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publica

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ locuinte si functiuni complementare », se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice U03, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- la nord : teren proprietate privata si locuinte P+1E la 538.45
- la sud : terenuri agricole proprietate privata neconstruite
- la vest : teren proprietate privata si locuinte P+1E la 371.82
- la est : terenuri agricole proprietate privata neconstruite

| Nr. crt. | Proprietar | Nr. CF | Nr. top | Suprafata totala din CF |
|----------|-------------------------------|--------|---------|-------------------------|
| 1. | TONEA PETRICA TONEA OFELIA | 407618 | 407618 | 5000 mp |

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Funciunea principala a zonei este **LOCUIREA** iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Pentru **subzona locuire colectiva**

Pentru **subzona de locuire colectiva Lc** este permisa :

-constructia de **locuinte colective** (amplasate de regula la etajele cladirilor) cu asigurarea obligatorie a minimum 1,5 locuri de parcare /unitate locativa si spatii pentru servicii complementare locuirii (amplasate de regula, la parterul imobilelor)

In spatiile pentru servicii sunt permise :

- spatii administrative : sedii ale asociatiilor de proprietari, spatii de intrunire pentru comunitatea locatarilor;
- spatii private de invatamant prescolar si scolar primar (after school, locuri de joaca)
- spatii medicale : centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale , laboratoare individuale de tehnica dentara)
- spatii pentru cultura (galerii de arta, ateliere de creatie, studiouri fotografice, mediateca)
- spatii pentru birouri (avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare case de schimb valutar etc etc.)
- spatii pentru sport si intretinere corporala (sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica ,masaj , sauna, frizerii)
- spatii pentru servicii nepoluante manufacturiere : (reparatii radio TV , IT, ateliere individuale de : croitorie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie , reparatii incaltaminte, curatorie haine studiouri foto)
- spatii pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare cu suprafata construita de max.250 mp, farmacii, librării,

Sv - spatii verzi publice

Este permisa amplasare echipamente tehnico–edilitare ce deservesc zona si amplasare de echipamente si dotari pentru locuri de joaca pentru copii pe terenuri definite ca si zone verzi, pe parcela nr.19

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 200 mp de parcela construabila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 20% din suprafata lotului.
- e) Pe zonele definite ca si spatii verzi se va respecta legislatia privind protectia mediului. Este permisa amplasarea locurilor de joaca pentru copii cu respectarea HG 24/2007 actualizata privind amenajarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor. Costructiile aferente vor avea regim de inaltime maxim parter.
- f) Este permisa amplasarea dotarilor pentru utilitati publice spatiile verzi cu respectarea HG 24/2007 actualizata.

C - cai de comunicatie: strazi , parcaje si drumuri de deservire, plantatii de protectie/aliniament
Infrastructura cailor de comunicatie va include si echipamentele tehnico – edilitare ce deservesc zona

Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Sunt permise realizarea cu conditii a urmatoarelor constructii:

- Constructii anexa cu inaltime max.3 m la coama: (anexe parter, chioscuri, pergole, piscine)
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare dezvoltarii zonei cu conditia evitarii poluarii mediului
- Spatii pentru birouri / spatii pentru activitati liberale pentru max.5 angajati cu acordul autentificat al vecinilor direct afectati

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu pentru modificari de amplasament sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT.

Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente. **Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.**

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri publicitare peste 4 mp pe spatiile verzi sau pe cladiri depozitare de materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip **Seveso** cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe.
Este interzisa realizarea imprejmuirilor pe parcele aferente locuintelor colective.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea executarii constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.5.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta Codul Civil si legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1h si 30min/zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor se va face in aliniament cf. **plansei U 03/374** Reglementari urbanistice-zonificare.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Cladirile se vor amplasa un perimetrul delimitat ca si zona de implantare a constructiilor definit in plansa U03 Reglementari urbanistice – zonificare la o distanta de minimum 6 m fata de limitele laterale si 15 m fata de fundul de proprietate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru accesul persoanelor cu dizabilitati

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, gaze naturale.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Realizarea de retele publice edilitare se va realiza pe teren domeniul public/privat al comunei, de catre autoritatile locale sau initiatori/dezvoltatori PUZ, total sau partial, conform Planului de Actiune .
Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de proprietarul parcelei.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

a) Retelele de apa, canalizare, retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii, gaze naturale, drumuri publice(strazi) devin proprietatea publica a localitatii si pot fi gestionate in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietre, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 1000m pentru constructii izolate sau cuplate.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim este de $S/D+P+2E+M/Er$.

H maxim cornisa poate fi de maximum 13 m si se calculeaza de la nivelul trotuarului public adiacent frontului stradal.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei iar proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- b) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori calde, armonizate.
- c) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- d) Nu se admit calcane spre vecini decat in cazul constructiilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.= Sconstr./Steren x 100), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.= Sdesfasurat/ Steren).

Zona zona de locuinte colective si servicii la parter (max.1 unitate locative/100 mp teren) se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 1.5

Regimul de inaltime al cladirilor de servicii si locuire colectiva va fi $S/D+P+2E+M/Er$.

H maxim la cornisa 13,00 m.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ,PARCAJE, IMPREJMUIRI

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

a) Se vor asigura suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.

Pentru locuinte se vor asigura **1,5 locuri de parcare / unitate locativa** Pentru spatiile destinate functiunilor complementare lorii se va respecta legislatia in vigoare cu privire la asigurarea locurilor de parcare specifica fiecarei functiuni

b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.

c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor

f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

g) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 5.00 % din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi publice si inca a minim 20% spatii verzi amenajate pe fiecare parcela in parte iar in vecinatatea terenului studiat cu drumurile propuse se impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de spatii verzi de protectie .

Permisuni :

a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.

b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 200 mp de parcela construabila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.

c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 20% din suprafata lotului.

e) Pe zonele definite ca si spatii verzi se va respecta legislatia privind protectia mediului. Este permisa amplasarea locurilor de joaca pentru copii cu respectarea HG 24/2007 actualizata privind amenajarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor. Constructiile aferente vor avea regim de inaltime maxim parter.

f) Este permisa amplasarea dotarilor pentru utilitati publice spatiile verzi cu respectarea HG 24/2007 actualizata.

Interdictii :

e) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

a) Se interzice realizarea imprejmuirilor la parcele pentru locuinte colective sau zone verzi. Delimitarea proprietatii se poate realiza cu gard viu sau zone plantate.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Terenul studiat va cuprinde o zona functionala majora si anume: - **zona predominant rezidentiala de locuinte cu functiuni complementare locuirii.**

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este **LOCUIRE colectiva** cu functiunile complementare zonei de locuit .

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, dezvoltarea propusa cuprinde si subzona de servicii si functiuni complementare, circulatii si spatii verzi. echipamente tehnico – edilitare .

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatii functionale se definesc :

Lc- Zona locuinte colective

S/D+P+2E+M/Er, POT = 35% CUT 1.5

SP – SPATII PLANTATE

C – CAI DE COMUNICATIE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

Suprafata propusa a trece in intravilanul localitatii Giroc este de 5000 mp

Zona studiata ca cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- Lc - zona locuinte colective cu servicii la parter
- Zv - subzona spatii verzi amenajate
- C -subzona cai de comunicatii rutiere si amenajarile aferente

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Zona studiata va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta de **Locuire colectiva si functiuni complementare locuirii**, pentru care se aplica regulile prezentului Regulament si se va integra in **PUG Giroc**.

Întocmit,

Arh.urb. Carmen NICORICI-CALANCE