



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”

EXTRAVILAN GIROC, JUDETUL TIMIS

CF 407225, nr. top. 407225; CF 407441, nr. top. 407441

RLU aferent 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
- Ordinul 233/2016 - Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- 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 actualizat
- 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 cu HCL 19/2004 prelungit cu HCL 32/2014
- 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 407225, nr. top. 407225; CF 407441, nr. top. 407441 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 de reglementari urbanistice.

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

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, cu vecinatatile:

- la nord : HCN 198/1
- la vest : strada propusa
- la Sud : strada propusa
- la Est : terenuri proprietate privata

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	Olaru Maria	407441	407441	5000 mp
2.	Viscu Cosmin Adrian Viscu Alina-Marioara	407225	407225	5000 mp

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

Funcțiunea principală a zonei este **LOCUIREA** iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile și elementele care stau la baza pastrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Pentru **subzona predominant rezidențială Lc de locuinte si functiuni complementare** este permisă construirea de **locuinte colective cu max.1 unitate locativa/100 mp** teren cu asigurarea obligatorie a minimum 1,5 locuri de parcare /unitate locativa (amplasate de regula, la etajele imobilelor) și de spații pentru servicii complementare locuirii (amplasate de regula, la parterul imobilelor).

În spațiile pentru servicii sunt permise următoarele funcțiuni :

- spații administrative : sedii ale asociațiilor de proprietari, spații de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
- spații private de învățământ prescolar și școlar primar (after school, locuri de joacă)
- spații medicale : centru de medicină de familie; cabinete medicale individuale , laboratoare individuale de tehnică dentară)
- spații pentru cultură (galerii de artă, ateliere de creație, studiouri fotografice, mediатеca)
- spații pentru birouri (avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare case de schimb valutar etc etc.)
- spații pentru sport și întreținere corporală (sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica ,masaj , sauna, frizerii)
- spații pentru servicii nepoluante manufacturiere : (reparații radio TV , IT, ateliere individuale de : croitorie, rame și tablouri, oglinzi, tamplarie , reparații încălțăminte, curățorie haine studiouri foto)
- spații pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare cu suprafața construită de max.250 mp, farmacii, librării;

Sv - spații verzi publice

Este permisă amplasarea echipamente tehnico–edilitare ce deservește zona și amplasarea de echipamente și dotări pentru locuri de joacă pentru copii pe terenuri definite ca și zone verzi, pe parcela nr.19

- a) Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 200 mp de parcela construibilă pentru fiecare casă. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecină.
- c) Spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 20% din suprafața lotului.
- e) Pe zonele definite ca și spații verzi se va respecta legislația privind protecția mediului. Este permisă amplasarea locurilor de joacă pentru copii cu respectarea HG 24/2007 actualizată privind amenajarea spațiilor verzi în intravilanul localităților. Construcțiile aferente vor avea regim de înălțime maxim parter.
- f) Este permisă amplasarea dotărilor pentru utilități publice spații verzi cu respectarea HG 24/2007 actualizată.

C - cai de comunicație: strazi , parcaje și drumuri de deservire, plantații de protecție/aliniament
Infrastructura cailor de comunicație va include și echipamentele tehnico – edilitare ce deservește 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

Pe parcelele aferente zonei de locuit permisa construirea de piscine, pergole sau a constructiilor anexa cu regim de inaltime max. parter.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pentru modificari de amplasament sau Proiect Urbanistic Zonal pentru 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 de interes local.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Pe parcelele aferente tuturor functiunilor 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 mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri depozitare de materiale refofosibile si de substante chimice periculoase de tip **Seveso**.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea 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 conform planului de actiune.

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 legislatia in vigoare privind autorizarea constructiilor.

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 cu modificarile si completarile ulterioare si Codul Civil.

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 este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere **5,00 conform plansa U 03 Reglementari urbanistice-zonificare**.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, constructiile in regim de inaltime Parter; P+M se vor amplasa fata de proprietatile vecine cu respectarea Codului Civil si la min ½ H cornisa constructiile care depasesc P+1M.

b) In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m. In cazul cladirilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

c) In cazul in care cladirile sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime.

d) Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minimum 10,0 m fata de limita posterioara a lotului.

e) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa.

f) Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor Codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR 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 publice de apa, canalizare si energie electrica.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii vor fi proprietatea publica a localitatii sau 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 zone verzi.
 - b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 1000mp cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.
 - c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
 - d) Operatiuni cadastrale de dezlipire a parcelelor – nu este cazul
 - e) Operatiuni cadastrale de alipire a parcelelor se vor realiza cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si a prezentului regulament.
- Sunt interzise alipiri de parcele reglementate in PUZ ca si subzone functionale diferite.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim al zonei este **D+P+2E+M**.

Pentru zona predominant rezidentiala de locuinte colective si servicii regimul de inaltime este de max. **D+P+2E+M** cu H cornisa este de max. **13 m**.

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.
- b) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- c) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic cat si al sistematizarii pe verticala.

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA in regim de inaltime de max. D+P+2E+M cu **LOCUINTE COLECTIVE** max.1 unitate locativa/ 100 mp teren si servicii nepoluante la parter, este de **maxim 40%**

C.U.T. – admis in ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA in regim de inaltime de max. D+P+2E+M cu **LOCUINTE COLECTIVE** max.1 unitate locativa/ 100 mp teren si servicii nepoluante la parter este de **maxim 1.6**

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

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni asigurandu-se min 1,5 locuri de parcare / fiecare unitate locativa iar la locuintele individuale se vor asigura min. 2 locuri de parcare.
- 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) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- h) 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 :
- d) 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

Toate proprietatile cuprinse in subzona de locuinte colective si servicii si parcela pentru zona verde nu vor avea imprejmuire. Delimitarea parcelelor se poate face cu gard viu sau zona plantata.

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 cuprinde o subzona functionala si anume:

- **Lc** - zona predominant rezidentiala pentru locuinte colective cu functiuni complementare la parterul imobilelor

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **LOCUIRE** cu funcțiuni complementare și dotările aferente zonei de locuit .

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

În afara funcțiunii de locuire, dezvoltarea propusă cuprinde și :

- spații verzi, plantații de protecție;
- circulații ;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unităților funcționale se definesc :

Lc - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE si SEVICII la parterul imobilelor cu max. 1 unitate locativa/ 100 mp teren_max. D+P+2E+M POT = 40% CUT 1.6

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată se încadrează în prezent ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizată.

Zona studiată va fi inclusă într-o unitate teritorială de referință cu funcțiunea dominantă : **Lc- zona predominant rezidențială de locuire colectivă și servicii**, pentru care se aplică regulile prezentului Regulament.

Întocmit,
Arh. Urb Carmen NICORICI-CALANCE