



**s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.**

Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PLAN URBANISTIC ZONAL „EXTINDERE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII”**

Comuna Giroc, jud. Timiș  
CF nr. 407390 – teren arabil în extravilan  
Beneficiar S.C. ROMED S.R.L. Mediaș  
Proiect nr. 177/2019

### **1. GENERALITĂȚI**

#### **1.1. INTRODUCERE, ROLUL Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) **”EXTINDERE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII”, Giroc, jud. Timiș, CF nr. 407390, nr. cad 407390 – teren arabil în extravilan Giroc**, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

#### **1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- *Planul Urbanistic General al comunei Giroc* aprobat cu H.C.L. nr. 19/26.03.2004; în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.
- *Planul Urbanistic General al comunei Giroc în lucru;*
- Planurile Urbanistice Zonale aprobate în zonă.

### 1.3. APROBAREA Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**EXTINDERE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII**", elaborat pentru terenul arabil în extravilan Comuna Giroc, cu front la strada Dafinului, identificat prin C.F. nr. 407390, nr. cad. 407390, în suprafață totală de 9.716 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Giroc în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### 1.4. DOMENIUL DE APLICARE A Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan Comuna Giroc, jud. Timiș, având o **suprafață totală de 9.716 mp**, aflat în proprietatea S.C. ROMED S.R.L. (ulterior aprobării PUZ prin HCL și a emiterii de către Primăria Giroc a adeverinței de intravilan)

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa nr. 177 A 07. - "*Reglementări urbanistice*". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

##### **2.1.1. Terenuri agricole din extravilan**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Terenul ce face obiectul prezentei documentații este în extravilan.

##### **2.1.2. Terenuri agricole din intravilan**

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior emiterii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

##### **2.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Giroc vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

##### **2.1.4. Resursele subsolului**

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

##### **2.1.5. Resursele de apă**

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este posibilă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

### **2.1.6. Zonele construite protejate**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **2.2.1. Siguranța în construcții**

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
  - Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.
- Terenul studiat va fi deservit de rețele de apă, canalizare, energie electrică și ulterior de gaze naturale.

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### 2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

## 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul comunei Giroc și face parte din teritoriul administrativ al comunei. Funcțiunile propuse la nivelul terenului studiat în suprafață de 9.716 mp sunt:

**Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială**, zona fiind compusă din locuințe cu caracter semi-urban cu maxim 2 unități locative pe parcelă, cu un regim de înălțime max. P+1E/2E+M, și servicii cu regim de înălțime max. D/S+P+2E.

**Funcțiunile complementare admise** ale zonei sunt:

- Servicii compatibile cu locuirea
- Spații verzi amenajate
- Accesuri carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

### 3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru:

**Subzonă Rezidențială - max. 2 unități locative/parcelă:**

- construirea de locuințe cu max. 2 unități locative/parcelă;
- este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- împrejurii;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse
- alte funcțiuni compatibile

**Subzonă Locuire Colectivă și Servicii**

- locuințe colective, cu regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er sau D+P+2E
- sedii de firmă / administrative / birouri / sedii financiar-bancare;
- clădiri ale administrației publice;
- spații comerciale / unități de comerț cu amănuntul / magazin tip supermarket;
- construcții cu destinație socială, culturală;
- after-school;
- dotări pentru sănătate, cabinete medicale, farmacii, dotări sportive
- spații de cazare;
- restaurant, spații pentru alimentație publică, cu o capacitate maximă de 50 de persoane, care să nu fie generatoare de disconfort (vizual, olfactiv, acustic etc. față de locuire);
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, parcări subterane;

- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse
- alte funcțiuni compatibile

#### **Subzonă de spații verzi amenajate**

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel;
- alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde. (conform Legii 24/15.01.2007, republicată)
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.
- alte funcțiuni compatibile.

#### **Zona pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, spații verzi de aliniament plantate, echipare tehnico edilitară, subterană sau supraterană, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție)
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din drumul public (daca e cazul);

### **3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

#### **Subzonă Rezidențială - max. 2 unități locative/parcelă:**

##### **Subzonă Locuire Colectivă și Servicii**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc;
- cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse

#### **Subzonă de spații verzi amenajate**

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, etc.

#### **Zona pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.

### **3.4. UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **Subzonă Rezidențială - max. 2 unități locative/parcelă:**

#### **Subzonă Locuire Colectivă și Servicii**

Sunt interzise următoarele activități:

- Schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri.

#### **Subzonă de spații verzi amenajate**

- Sunt interzise alte utilizări decât cele menționate la punctele 3.2, 3.3.
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri

#### **Subzonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**

- Sunt interzise alte utilizări decât cele menționate la punctele 3.2, 3.3.

### **3.5. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Parcela nr.14 va avea acces public nelimitat pentru accesarea canalului ANIF și a echipamentelor edilitare din cadrul parcelei.

## **4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale**

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr. 994/2018.

- Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să fie asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

#### **4.1.2. Amplasarea față de aliniament**

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa respectând retragerile față de aliniament propuse în planșa nr. 177 A07. "*Reglementări urbanistice*".
- În cadrul zonei rezidențiale cu max. 2 unități locative / parcelă, clădirile se vor amplasa la 5,00m de la aliniament, cu excepția parcelelor nr. 4 și 5 – care au un aliniament de 9,4m, respectiv 8,2m.
- În cadrul zonei de locuire colectivă și servicii, construcțiile se vor amplasa la minim 5,00m de la aliniament.
- În cadrul parcelelor propuse, spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare etc.
- În cadrul zonei de locuire colectivă și servicii, rampa de acces în subsolul sau demisolul construcțiilor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

#### **4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:**

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

#### **4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.
- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei 177 A07. "*Reglementări urbanistice*";
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcela aferentă de acces și parcare, având minimum 3,00m lățime;
- În cazul în care clădirile de locuit cu regim de înălțime max. (S)+P+1 sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 3,00m, dacă se depășește regimul de înălțime (S)+P+1E, se va asigura H/2 față de cotă cornișă
- Construcțiile din cadrul zonei de Locuire colectivă și servicii se vor amplasa la minim 3,00m față de limita laterală de proprietate (cu respectarea principiului H/2) spre limita estică (zona de locuire); spre limita vestică (spațiul verde), limita de implantare este aceeași cu limita de proprietate.



- Construcțiile pot fi construite izolat sau cuplat două câte două (parcelele 2 cu 3, 4 cu 5, 6 cu 7, 8 cu 9 și 10 cu 11)

#### **4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limita posterioară ale parcelei se va face conform planșei 177-A07. "Reglementări urbanistice";
- Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 10,00m față de limita posterioară;
- Anexele gospodărești (terase acoperite, chioșcuri, barbecue, magazii unelte grădină etc.) se pot amplasa pe limita posterioară, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00m la cornișă, pe limită, de la cota terenului sistematizat.

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.)

### **4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

#### **4.2.1. Accesuri carosabile**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor (faza D.T.A.C.).
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

#### **4.2.2. Accesuri pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
  - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă în situația în care aceasta nu are capacitatea necesară (dacă e cazul);
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect PUZ, se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente pe strada Dafinului, respectiv la: rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare menajeră, rețeaua de energie electrică, conform proiectelor anexate. (apa-canal, canalizare pluvială, electrice)

- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat.

#### **4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

##### **Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către dezvoltator.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

##### **Alimentarea cu energie electrică**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

##### **Telecomunicații**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

##### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.
- Rețeaua de gaz (de joasă presiune) se va extinde odată cu completarea profilului stradal (De 95/2 – str. Dafinului) la minim 8 metri. Este posibilă utilizarea sistemelor alternative descrise mai jos, atât anterior extinderii rețelei de gaze naturale, cât și ulterior.

##### **Sisteme alternative de alimentare**

Având în vedere promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al localităților, prin prezentul PUZ ca soluție alternativă la combustibilii fosili se pot implementa sisteme formate din pompe de caldura, panouri solare și fotovoltaice.

În conformitate cu Legea nr. 372 din 2005 se urmărește creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea acestora cu consumuri reduse de energie, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță

energetică reprezintă acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.

În detaliu, sistemul tehnic ales pentru fiecare unitate locativă, prin care se realizează atât încălzirea cât și răcirea spațiilor aferente, este format din:

- Pardoseală radiantă
- Pompă de căldură aer apă (unitate interioară/exterioară)
- Panouri solare pentru producere apă caldă menajeră
- Panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică
- Rezistență electrică suplimentară de rezervă încorporată în unitatea interioară

#### **4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

### **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **4.4.1. Parcelarea**

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Adâncimea parcelei rezultate va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.
- Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.
- Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Nu sunt permise comasări sau dezlipiri ulterioare ale parcelelor.
- În cadrul fiecărui lot din zona de locuire și servicii (1-12) este permisă maxim 1 clădire principală pe parcelă, cu excepția garajelor, carporturilor și copertinelor pentru zona tip barbeque.

#### **4.4.2. Înălțimea construcțiilor**

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Regimul de înălțime și înălțimea la cornișă:

##### **Subzonă Rezidențială cu max. 2 unități locative/parcelă:**

- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+M/Er sau D+P+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 9,50\text{m}$
- $H_{\text{max.}} = 11,00\text{m}$

##### **Subzonă Locuire colectivă și servicii:**

- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er sau D+P+2E
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12,50\text{m}$
- $H_{\text{max.}} = 15,50\text{m}$

### 4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

#### a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

#### b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, gri, armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului **unității cromatice**.

#### c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă sau învelitori tip terasă;
- Coama principală a acoperișului, va fi paralelă cu axul drumului. Este permisă prevederea de acoperișuri cu coama perpendiculară pe axul drumului în cazul în care aceasta se realizează la grupuri de minim 3 clădiri;
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin două case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului;
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau tablă profilată; sunt interzise învelitoarele din tablă (imitație țiglă)
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă;

### 4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- În cazul prezentului regulament:

#### **Subzonă Rezidențială cu max. 2 unități locative/parcelă:**

- P.O.T. = max. 30%
- C.U.T. = max. 0,9 suprateran

#### **Subzonă Locuire colectivă și servicii:**

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,2 suprateran

## **4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **4.5.1. Parcaje**

- Numărul de locuri de parcare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Numărul de locuri de parcare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Locurile de parcare necesare funcțiilor propuse de locuire și servicii se vor realiza în afara domeniului public.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcarile amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local. (dacă e cazul)
- Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate. (dacă e cazul)
- Fiecare unitate locativă va avea asigurat obligatoriu 1,5 locuri de parcare/unitate locativă.
- În cazul în care clădirile adăpostesc și spații cu alte funcțiuni, necesarul de locuri de parcare se va calcula după normele specifice.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

### **4.5.2. Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor de locuințe și a parcelei de servicii, în funcție de destinația și de capacitatea construcției propuse, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procent de 8,61% din suprafața totală a terenului studiat, sub formă de spații verzi amenajate, pe două parcele independente.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot (în cadrul parcelelor de locuințe și a parcelei de servicii).

### **4.5.3. Împrejmuiri**

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Pentru subzona Locuire colectivă și servicii (parcela 1):
  - Împrejmuirile spre frontul stradal se vor poziționa pe aliniamentul stradal
  - Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
  - Împrejmuirea este opțională
- Pentru subzona Rezidențială cu max. 2 unități locative/parcelă (parcelele 2-12):
  - Împrejmuirile spre frontul stradal se vor poziționa pe limita de aliniament (dacă e cazul)
  - Porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior.
- Spre frontul străzilor, împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m.
- Pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile pot fi transparente sau opace. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (corelat cu înălțimea împrejmuirilor spre frontul străzii), și vor putea fi dublate de un gard viu.

#### 4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată sau în spații special amenajate, conform normativelor în vigoare.
- Deșeurile menajere vor fi preluate și transportate periodic de către societatea specializată cu care primăria Giroc are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent comunei Giroc.

#### 4.6. BILANȚ TERITORIAL

|  | EXISTENT        |                 | PROPUS          |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |                 |                 |                 |                 |
| Teren arabil în extravilan   | 9.716 mp        | 100.00 %        | -               | -               |
| Subzonă Locuire colectivă și servicii<br>În regim (S)+P+2E+M/Er sau D+P+2E           | -               | -               | 803 mp          | 8,26 %          |
| Subzonă Rezidențială - max. 2 unități/parcelă<br>În regim (S)+P+1E+M/Er sau D+P+M/Er | -               | -               | 6.058 mp        | 62,36 %         |
| Subzonă spații verzi   | -               | -               | 837 mp          | 8,61 %          |
| Căi de comunicație rutieră și amenajări<br>afereente                                 | -               | -               | 2.018 mp        | 20,77 %         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>9.716 mp</b> | <b>100,00 %</b> | <b>9.716 mp</b> | <b>100,00 %</b> |

#### 4.7. INDICI CARACTERISTICI

##### Subzonă Locuire colectivă și Servicii

- regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er sau D+P+2E
- P.O.T. max.= 40%
- C.U.T. max.= 1,2 suprateeran
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 12,50\text{m}$
- $H_{\max.} = 15,50\text{m}$   
20% spații verzi

##### Subzonă Rezidențială cu max. 2 unități/parcelă

- regim de înălțime max. (S)+P+1E+M/Er sau D+P+M/Er
- P.O.T. max.= 30%
- C.U.T. max.= 0,9 suprateeran
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 9,50\text{m}$
- $H_{\max.} = 11,00\text{m}$   
25% spații verzi

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Șef de proiect,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ