



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 401046, cad. 401046

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/ 91 republicata, 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
- 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 juridica 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

II. 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 401046 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.

3. 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:

Terenul se învecineaza cu:

- la nord : teren proprietati private- zona de locuinte si functiuni complementare
- la sud : proprietate privata teren agricol nr.cad.409753
- la vest : strada Coacazelor (De91/4)
- la est : strada Bucegi (De 678/1)

Nr. crt.	Proprietar	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	Galca Ilie	401046	401046	17327 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
- înălțurarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediu și sănătatea oamenilor
- amenajarea conform 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

Pe terenul aflat în **subzona de locuire individuala SzLi** este permisă :

- construcția de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative
- funcțiuni complementare locuirii – birouri /spații pentru activități liberale pentru max.5 angajați

Pe terenul aflat în **subzona predominant rezidențială (locuințe colective cu servicii la parter) SzLsc** este permisă

- construcția de locuințe colective cu max.1 unitate locativă/100 mp teren și spații pentru parcare mașini aferentă 1,5 locuri de parcare /unitate locativă
- funcțiuni complementare locuirii la parterul construcțiilor pentru locuințe colective:

-sedii ale asociațiilor de proprietari, spații de întrunire pentru comunitatea locatarilor

-spații medicale : centru de medicină de familie; cabinete medicale individuale; laboratoare individuale de tehnică dentară, cabinete de medicină veterinară pentru animale mici

-spații pentru cultură : ateliere de creație studiouri fotografice, mediатеca

-spații pentru birouri : de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare ase de schimb valutar etc.

-spații pentru sport și întreținere corporală : sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica, masaj, sauna

-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, farmacii, librării, etc.;

Se vor respecta suprafețele minime ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minime pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.

Sv – subzona spații verzi

Pe parcela nr.13 destinată spațiilor verzi sunt permise :

a)Este permisă amplasarea dotărilor pentru utilități publice cu respectarea Legii 24/2007 actualizată.

b)Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

c)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.

d)Spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 20% din suprafața lotului. Pe zonele definite ca și spații verzi se va respecta legislația privind protecția mediului.

e)Este permisă amplasarea locurilor de joacă pentru copii cu respectarea Legii 24/2007 actualizată privind amenajarea spațiilor verzi în intravilanul localităților. Construcțiile aferente vor avea regim de înălțime maxim parter.

C - subzona 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

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 functionale permise, a POT si CUT.

Sunt interzise realizarea constructiilor de orice fel pe zonele cu potential arheologic, fara acordul Directiei de Cultura Timis.

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

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 refolosibile 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.

Amplasarea constructiilor de locuit 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 fata de aliniament se va face cu o retragere **inscrisa pe plansa U 03 Reglementari urbanistice-zonificare**.

art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de limitele laterale a proprietatilor vecine va fi de minim 2m. In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, constructiile in regim de inaltime P; P+1E se vor amplasa fata de limitele laterale conform Codului civil iar constructiile care depasesc P+1E se vor amplasa la min. ½ H cornisa fata de limita laterala .

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 constructiilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

c) In cazul in care cladirile de locuit 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) Amplasarea fata de limita posterioara a lotului a constructiilor principale se va face in limitele zonei edificabile inscrisa in plansa U 03 Reglementari urbanistice-zonificare.

e) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta dar se pot realiza ca si constructia propriu – zisa sau sub terase (polate) ale acesteia.

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 autospeciialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- d) Parcelele nr.15, 18 si 21 vor avea asigurat accesul auto si pietonal pe alea de acces ce poate fi administrata in coproprietate de proprietarii parcelelor ce le deservesc.

art.7.2. ACCESE PIETONALE

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

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

art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va face de catre beneficiari sau autoritatiile locale, total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii 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 ci 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, pieton, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 8,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- 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.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim general impus, este de **S+P+1E +M.**

Pentru subzona de locuire individuala Regimul de inaltime maxim va fi **P+1E**, H cornisa este de max. **7.00 m**

Pentru subzona predominant rezidentiala, de locuire colectiva cu servicii la parter Regimul de inaltime maxim va fi **S+P+1E+M**, H cornisa este de max. **9.00 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) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocruciu, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

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

P.O.T.max. - pentru subzona destinata locuirii individuale cu maxim 2 unitati locative este de **35%**

P.O.T.max. - pentru subzona predominant rezidentiala destinata locuirii colective (1 unitate locativa/100 mp teren) cu servicii la parter este de **40%**

C.U.T. max. – admis in zona destinata locuirii individuale cu maxim 2 unitati locative este de **0.70**

C.U.T. max. – admis in subzona predominant rezidentiala destinata locuirii colective (1 unitate locativa/100 mp teren) cu servicii la parter este de **1,2**

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.

b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa aiba asigurate in incinta proprie minimum **1,5 locuri de parcare/ unitate locativa**. Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei .

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. Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia.

d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta 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 Legii 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 Legii 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

a) Proprietatile de pe cuprinsul intravilanului destinate locuirii individuale vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite, mai putin cele cuprinse in subzona de locuinte colective cu servicii la parter care cu vor avea imprejmuire.

b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiuri transparente, cu inaltimea maxima de 2.00 m cu soclu de maximum 60 cm inaltime. Acestea pot fi dublate sau realizate cu gard viu.

c) De la limita de retragere a constructiei pana in spatele lotului si pe limita posterioara se pot realiza imprejmuiuri opace cu inaltimea maxima de **2,0 m**.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. 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 zone functionale majore si anume:Locuinte cu functiuni complementare si are doua subzone

- subzona rezidentiala pentru locuinte individuale
- subzona rezidentiala pentru locuinte colective cu servicii la parter

12. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este **LOCUIREA** cu functiuni complementare si dotarile aferente zonei de locuit.

13. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire individuala si colectiva, dezvoltarea propusa cuprinde si spatii pentru servicii complementare locuirii precum si dotari publice :

- a) spatii verzi, plantatii de protectie;
- b) circulatii;
- c) echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

L - zona de locuire cu trei subzone :

SzLi – subzona de locuinte individuale (cu maxim 2 unitati locative) P+1E

POT = 35% ; CUT 0.7

SzLsc – subzona rezidentiala pentru locuinte colective (1 unitate locativa/100 mp teren) cu servicii la parter,

S+P+1E+M POT= 40% ; CUT 1.2

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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 constructiile propuse 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 a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu **funciunea dominanta de locuire** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

Întocmit:

Arh.urb. CARMEN NICORICI-CALANCE