

PRIMARIA COMUNEI GIROC, DIRECTIA URBANISM

DATA ANUNTULUI : 16.12.2021

COMUNA GIROC

Nr. inreg 54299

Data 16.12.2021

Compartiment
Urbanism

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

Denumire PUZ - Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice cu regim de inaltime P+5E - P+8E

Amplasament extravilan comuna Giroc, jud. Timis

Initiator: Loica-Mersa Doru-Petrica

Elaborator: S.C. MAGENTA OFFICE SRL,
str. Cupidon nr.7, comuna Giroc, jud. Timis

PUBLICUL ESTE INVITAT SA
TRANSMITA OBSERVATII
asupra documentelor expuse / disponibile
la sediul PRIMARIEI GIROC,
Compartimentul Urbanism in perioada
16.12.2021 - 16.01.2022.

Persoana reponsabila cu informarea si
consultarea publicului: INSPECTOR
ZONA BIROUL DE AVIZARE
CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ
Observatiile sunt necesare in vederea
eliberarii avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi in
scris, la cerere, si poate fi consultat la
Primaria Comunei Giroc,
compartimentul Urbanism.



[Handwritten notes and scribbles]

PROPOSAL FOR THE REVISION OF THE

... ..
... ..
... ..

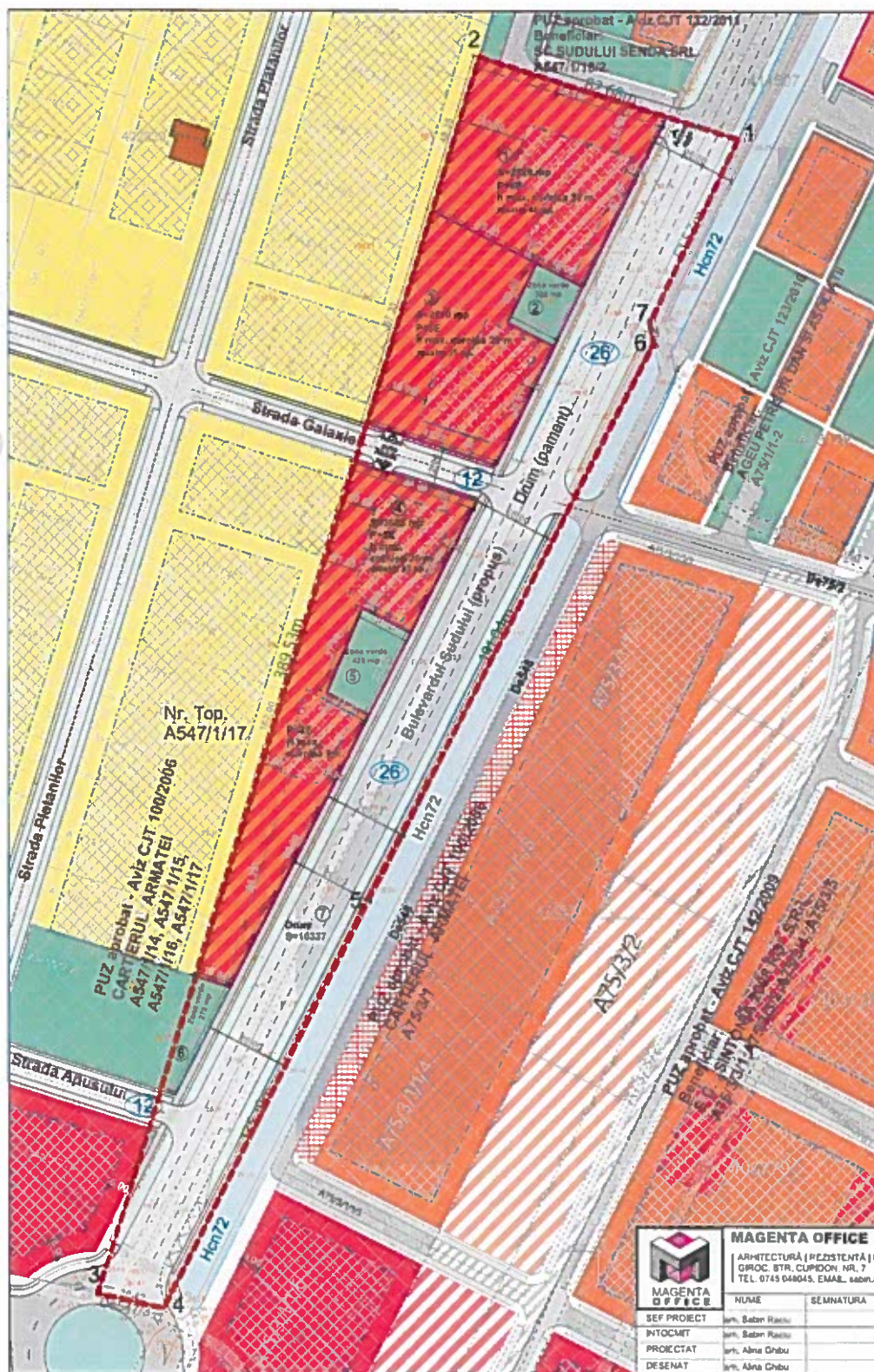
... ..

... ..

[Faded, illegible text in the left column]

[Faded, illegible text in the right column]





Legenda

- Limita de proprietate a terenului ce urmasa a fi inclus in intravilan
- Limita maxima de implantare a constructiilor
- Canal de desecare
- Cai de acces existente
- Terenuri reglementate prin documentatii PUZ aprobate
- Limita parcele propuse
- Cai de acces propuse prin prezenta documentatiei
- Zona de implantare a constructiilor propuse
- Zona de locuinte colective cu functiuni complementare, dotari si servicii publice propusa
- Zona verde solicitata prin certificatul de urbanism
- 12 Dimensiune profile stradale
- Constructie existenta

C.F. 406239 nr. cad. AS47/11/181

Suprafata totala teren = 20498mp
 POT maxim propus locuinte = 20%
 CUT maxim propus = 1.60
 Regim maxim de inaltime propus = P+5E

Parcela 1
 Suprafata totala teren = 2920 mp
 POT maxim propus = 20%
 CUT maxim propus = 1.60
 Regim maxim de inaltime propus = P+5E
 H maxim comasa = 30 m

Parcela 3
 Suprafata totala teren = 2610 mp
 POT maxim propus = 20%
 CUT maxim propus = 1.20
 Regim maxim de inaltime propus = P+5E
 H maxim comasa = 20 m

Parcela 4
 Suprafata totala teren = 3603 mp
 POT maxim propus = 20%
 CUT maxim propus = 1.20
 Regim maxim de inaltime propus = P+5E
 H maxim comasa = 20 m

| | Existent | | Propus | |
|---|----------|-----|--------|-------|
| | mp | % | mp | % |
| Suprafata teren | 20498 | 100 | 20498 | 100 |
| Zona de locuinte, functiuni complementare, dotari si servicii publice | - | - | 9133 | 44.56 |
| Zona de recreatie | - | - | 10337 | 50.43 |
| Zona verde | - | - | 1026 | 5.01 |

- Conform HCL 115, 2008 se mentioneaza in zonele miste se vor asigura un minim de 15% pentru zone verzi minim 5% pentru functiuni complementare pentru functiunea rezidentiala
- Se recomanda ca sequranso locuitor de parcare sa se faca si in subsol.

| INVENTAR DE COORDONATE | | | |
|-------------------------------|------------|------------|--|
| Sistem de proiectie STEREO 70 | | | |
| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 475034.091 | 208443.243 | |
| 2 | 475058.731 | 208364.320 | |
| 3 | 474886.898 | 208246.226 | |
| 4 | 474882.518 | 208268.167 | |
| 5 | 474803.372 | 208326.762 | |
| 6 | 474972.573 | 208417.470 | |
| 7 | 474978.782 | 208416.283 | |



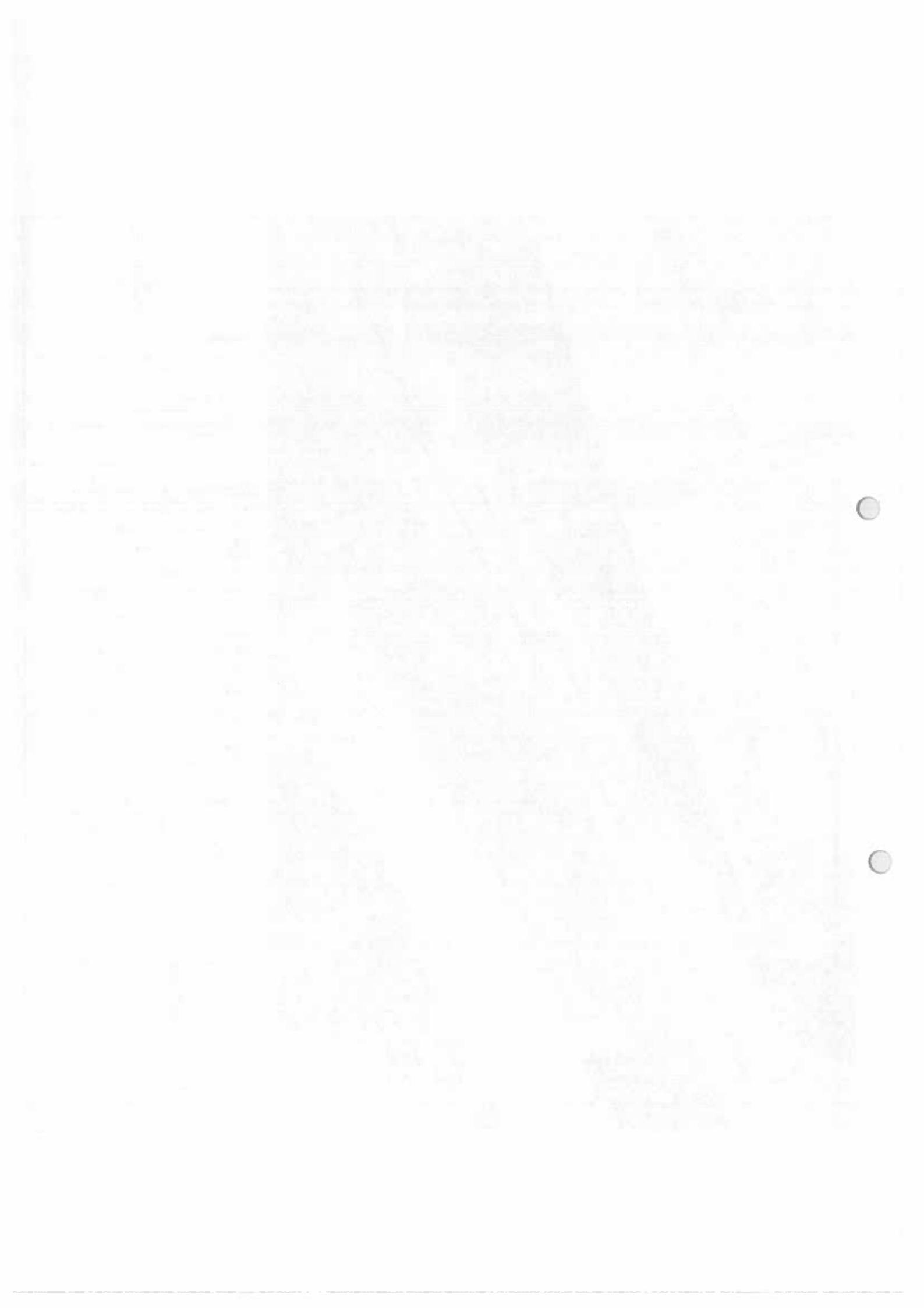
MAGENTA OFFICE

MAGENTA OFFICE
 ARHITECTURĂ | RESISTENȚĂ | URBANISM
 GIROU, BTR. CUPIDON, NR. 7
 TEL. 0745 048045, EMAIL: eaben@acu@gmail.com

Accesament
 Jud. Timis, comuna Groc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo AS47/11/181
 Beneficiar:
 Loca-Mensa Doru-Petrica

Proiect nr.
 027/09/16

| NUAE | SEMNAURA | Scara | Faza |
|-------------|------------------|---------|---------------|
| SEF PROIECT | Mr. Baban Rares | 1:1000 | PUZ |
| INTOCMIT | Mr. Baban Rares | | |
| PROIECTAT | Mr. Alina Otilia | Data: | |
| DESENAT | Mr. Alina Otilia | 12.2016 | Plan nr. A-03 |





" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

II. PARTE TEHNICA

-Regulamentul Local de Urbanism-

**PUZ "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU
REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E"**

**DOCUMENTATIE
Elaborare Plan Urbanistic Zonal**



**" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICHE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "**

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis cu nr. din
- 1.4 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5 Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

- 2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă: Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM și al ministrului.
- 2.2 MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementările cuprinse în PUG în curs de execuție și prescripțiile RLU, pentru zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1 Planul Urbanistic Zonal pentru parcela cu nr. cad. A547/1/18/1 loc. Giroc, se va integra în Planul Urbanistic General al comunei Giroc și va avea o valabilitate de 10 ani.

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

- 4.1 Terenul cuprins în PUZ își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U.
- 4.2. Aspectul exterior al clădirilor:
 - Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.
 - Acoperisurile cladirilor vor avea pantele majore orientate în sensul indicat pe plansa de Reglementari; inclinația acoperisurilor va fi cuprinsă între 30-50 de grade sau terasa; gama



**" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "**

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

cromatica in care trebuie sa se inscrie culoarea acoperisurilor cladirilor este cea a nuanțelor de caramiziu, rosu sau maro.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.
- Împrejuririle vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

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

- 5.1. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate în retragere față de Bd. Sudului cu 4.00 m și cu 6.00 m fata de str. Galaxiei – conform cu prevederile plansei de Reglementari Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelilor, delimitate conform legii, daca este cazul.
- 6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
Fronturile vor fi menținute în ordin continuu sau discontinuu, la străzi și în interiorul parcelelor.
Construcțiile pot fi:
 - continue (cuplate sau insiruite)
 - discontinue
- 6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei
 - Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este de 2 m.
 - Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 6m (conform plansei de Reglementari Urbanistice).
- 6.4. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).
- 6.5. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.11 din Ordinul 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.
 - Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 4.00 m de la aliniamentul străzii, actual sau proiectat.
 - Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație ce nu sunt incluse în trama stradală majoră este de 6 m de la aliniamentul străzii.



**" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICHE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "**

Beneficiar: **Loica-Mersa Doru-Petrica,**

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.
- 7.2. Accesul pietonal trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.
- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din **H.G. 525/1996** și a normativelor în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.

Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

- 8.2 Realizarea de rețelele tehnico edilitare:

- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

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

- 9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din **R.G.U.**

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului și cu **H.C.J. Timis nr. 87/14.12.2004**, fiind de minim 5% din terenul ramas pt. amenajat in urma extragerii suprafetei necesare drumurilor, fara a lua in calcul spatiile verzi realizate in aliniamentul stradal si de-a lungul canalelor de desecare.
- 10.2. Amenajarea spațiilor publice, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001.



"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

- 10.3. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 5% din suprafața totală a terenului.
- 10.4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

11. Zone și subzone funcționale

- 11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.
- 11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.
- 11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.
- 11.4. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșele de Reglementări:

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

Lc - SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

V – ZONA VERDE PENTRU PARCURI SI AGREMENT

C – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, care se subordonează prevederilor din RGU și RLU.

- RGU reprezintă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM
- RLU reprezintă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

Lc - SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, respectiv locuințe cu caracter urban cu regim de înălțime P+2E - P+8E.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, alimentație publică, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective cu regim de înălțime P+5E, P+5E+1Er, P+6E, P+7E, P+8E;
- dotări și servicii publice cu regim de înălțime P+2E (în cadrul parcelei 4);
- amenajări aferente apartamentelor;
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de max. 12 ore/zi (între 8-20), de exemplu: cabinet medical, cabinet de avocatură, notariale, consultant, asigurări, agenții imobiliare. Schimbarea destinației apartamentelor se va face doar cu acordul vecinilor direct afectați
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

Art. 5. Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zona 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.

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productivă sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparații, depozite de marfă;
- garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- construcții provizorii de orice natură;



"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

- statii de intretinere auto;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- depozite de deseuri;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

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 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile de locuit și cele pentru dotări și servicii publice pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere. Sunt prevăzute străzi cu caracter de deservire locală cu prospectele minim 12,00 m.

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.
- Zona constructibilă se va alinia la 4 m de limita de proprietate dinspre calea de acces (Bd. Sudului) sau 6 m (str. Galaxiei) și la cel puțin 6.00 m de limita din spate a parcelei respectiv conform prevederilor Codului Civil.
- Amplasarea construcțiilor de locuit colective față de aliniamentul stradal se va face cu o retragere obligatorie de 4,00 m, respectiv 6.00 m față de limita de proprietate.
- Amplasarea clădirilor se va putea face izolat cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto minim de 6 m lățime pentru fiecare parcelă.
- Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate incaperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Pentru clădirile ce depășesc 2 niveluri amplasate cuplat sau izolat se va respecta distanța minimă de ½ din înălțimea maximă a clădirii la cornișă față de limitele laterale ale parcelei. În această situație se va evita amplasarea de goluri ale încăperilor principale spre limitele laterale ale parcelei.
- În cazul parcelelor la care una din limitele laterale coincide cu limita posterioară a altor parcele, amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea distanței ce reprezintă ½ din media înălțimilor clădirilor învecinate), dar nu mai mică de 10,00 m față de aceasta.



**"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICHE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "**

Beneficiar: **Loica-Mersa Doru-Petrica,**

Amplasament: jud. Timiș, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioara ale parcelelor:

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m, respectiv 15 m față de limită, conform plansei de REGLEMENTARI cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;
- Garajele pot fi executate fie în cadrul construcției de locuit la parter, fie izolat de preferință alipit de limitele de proprietate.
- Fosele sau tancurile septice vidanjabile acceptate în primă etapă (soluție temporară) până la racordarea la rețelele edilitare trebuie să aibă asigurat un acces auto, distanța minimă a acestora față de clădiri va fi de 10 m.

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Pentru locuințele colective se va prevedea un acces carosabil pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje și garaje.
- Dotările și serviciile publice pot fi autorizate dacă au accesul asigurat dintr-un drum public. Se va avea în vedere posibilitatea rezolvării accesului personalului, publicului și de serviciu.
- Accesesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

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

Art. 9 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, iar în cazul în care acestea nu există, se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de consiliul local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Alimentarea cu apă și canalizarea

- Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce se realizează în cadrul prezentului PUZ.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

- Ape uzate – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.
- Se admite ca soluție temporară rezolvarea evacuării apelor uzate în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabile, cu avizul prealabil al C.N. Apele Române și Agenției pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu realizarea magistralei de canalizare să se instituie obligativitatea bransării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră, renunțându-se apoi la soluția temporară.
- Ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale în rețeaua de canale de desecare existente în zonă. Într-o primă etapă, dacă nu se obține avizul ANIF pentru preluarea pluvialului în canalele aflate în administrare, se admite colectarea în bazine de retenție ce se vor amplasa la nivelul zonelor verzi, urmând ca apa din bazinele de retenție să poată fi folosită la udarea zonelor verzi.



" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

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.

Telefonie

- 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 construcției 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 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 referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA RETELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a comunei.

Art. 10 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

- Sunt prevăzute 3 loturi exclusiv pentru ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE – zona Lc; forma parcelelor este neregulata, cu front continuu spre Bulevardul Sudului, cu acces dinspre str. Galaxiei si Bd. Sudului.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care respectă cumulativ următoarele condiții:
- Front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul parcelei;

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime propus pentru zona construibilă rezidențială este de: P+8E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Ca regulă generală înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

- 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 împrejurimilor. 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 al zonei înconjurătoare
- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei; direcțiile pt. pantele majore ale acoperisurilor clădirilor sint stabilite prin planșa de reglementari;



" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 20% , CUT maxim 1.6 pentru zona Lc;

Art. 14 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată și a normativelor în vigoare. În acest sens se vor prevedea cel puțin 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.
- Autorizarea executării construcțiilor ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.
- Sunt interzise parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

Spații verzi

- Zona de dezvoltare rezidențială va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 5% din suprafața totală luată în studiu.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 20% din suprafața totală a unei parcele.

Împrejurimi

- Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.
- Se admite ca împrejmuirea pe limitele laterale începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate să fie opace cu înălțimea de maximum 2,00 m.
- Înălțimea maximă admisă pentru împrejurimi la fațada principală va fi de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar înălțimea stâlpilor nu va depăși 2,00 m.
- Se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45 - 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m măsurată de la nivelul trotuarului.
- Se recomandă împrejmuiți vegetale.

Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria Giroc are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent comunei Giroc.
- Platformele pentru deseuri se vor amplasa pe parcela la minim 10,00 m fata de cea mai apropiata fereastră.



**" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "**

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

V – ZONA VERDE PENTRU PARCURI SI AGREMENT

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este parcuri, amenajari sportive, recreere, agrement

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei verzi (terenuri de sport, gradene pentru spectatori etc.).

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei:

Art. 3. Utilizări permise:

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fantani arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
- construcții provizorii, chioscuri, pergole, gradene
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare apă 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 urbana majoră, etc.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: terase de alimentație publică (construcții ornamentale cu caracter nepermanent), cu condiția să nu polueze fonic și olfactiv, iar prin programul de funcționare să nu creeze disconfort vecinătății.

Art. 5. Interdicții temporare.

- Nu se stabilesc interdicții temporare.

Art. 6. Interdicții definitive

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 3 și 4 al acestui regulament.
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice.

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.



**" DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "**

Beneficiar: **Loica-Mersa Doru-Petrica,**

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

Zona C - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este căi de comunicație și construcții aferente

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 3. Utilizări permise

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, 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.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de protecție a drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri – Timișoara.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 3 și art. 4.
- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii -conform art. 7 (Lc) din RLU.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu "Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane" – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:
- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau servicii : 5 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Căile de comunicație din zona studiată vor fi strazi secundare sau colectoare cu lățimea de 12 m – cu trotuare pe ambele parti ale carosabilului.

Art. 9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - conform art. 9 (Lc) din RLU. Toate rețelele și bransamentele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterană a rețelilor de alimentare cu gaz sau energie termică.



"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
PUBLICE CU REGIM DE INALTIME P+5E - P+8E // PUZ "

Beneficiar: Loica-Mersa Doru-Petrica,

Amplasament: jud. Timis, comuna Giroc, bd. Sudului, CF nr 406239, nr. topo A547/1/18/1

Bilantul teritorial

| Zone functionale | Propus | |
|---|--------|-------|
| | S [mp] | S [%] |
| Suprafata teren propus spre reglementare | 20 496 | 100 |
| Zona de locuinte, functiuni complementare, dotari si servicii publice | 9 133 | 44,56 |
| Zona cai de circulatie | 10 337 | 50,43 |
| Zona verde domeniul public | 1 026 | 5,01 |

- Bilant teritorial din punct de vedere al proprietatii terenurilor

| Zone functionale | Propus | |
|--|--------|-------|
| | S [mp] | S [%] |
| Suprafata teren propus spre reglementare | 20 496 | 100 |
| Teren din domeniul privat – persoana fizica | 9 133 | 44,56 |
| Teren cedat catre domeniul public al comunei Giroc | 11 363 | 55,44 |

- Modul de utilizare al terenului

Regimul de inaltime propus:

Parcela 1 max P+8E

Parcela 2 max P+5E

- Se propun urmatoorii indici:

Parcela 1

POTmax. propus = 20%

CUT max. propus = 1.60

Parcela 2

POTmax. propus = 20%

CUT max. propus = 1.20

Întocmit,
Şef de proiect
arh. Sabin Dusko Raci

Sabin
Dusko
Raci

Digitally
signed by
Sabin-Dusko
Raci
Date:
2021.12.16
14:41:01
+02'00'

... ..

... ..

| ... | ... | ... |
|-----|-----|-----|
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |

| ... | ... | ... |
|-----|-----|-----|
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |

... ..

...