



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare CHIȘODA, C.F. 406245 (nr. cad. vechi A 680/1/3)

- DISPOZIȚII GENERALE

- Rolul regulamentului local de urbanism
- Baza legală a elaborării
- Domeniu de aplicare

- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța în construcții și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

8. Zone și subzone funcționale

- PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ 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 care 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. 50, republicată în 1996, de către Consiliul Local al Comunei Giroc 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

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă:
Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- PUG Giroc;
- PUZ-urile aprobate în imediata vecinătate;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată);
- 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. 265/2006 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. 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. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- 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-ului detaliază prevederile reglementărilor cuprinse în PUG Giroc și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. În baza prezentei documentații de urbanism se va putea ridica interdicția de construire instituită până la elaborarea PUZ.
- 3.2. Planul Urbanistic Zonal „Zona rezidențială cu funcțiuni complementare” – Giroc, extravilan se va integra în Planul Urbanistic General al comunei Giroc.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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 URBANISTICE – ZONIFICARE U-02 și se supune prevederilor art. 4 din RGU cu privire la autorizarea construcțiilor pe terenurile din intravilanul Comunei Giroc.
- 4.2. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice ale trecutului orașului Timișoara. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramice, etc.), constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- 4.3. Aspectul exterior al clădirilor:
 - Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane.
 - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
 - Utilizarea culorilor pe fațade se va face respectând principiul unității cromatice a unei unități spațiale (stradă, piațetă); vor fi folosite culori din aceeași gamă cromatică sau combinații cromatice echilibrate-contrastate complementare. Caracterul de unitate a culorilor se va aplica de la culorile



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

fațadelor până la cele ale învelitorilor și celorlalte elemente exterioare (împrejmuiri, etc.). Gama cromatică dominantă a unei străzi va fi stabilită în funcție de culoarea primei construcții care va fi autorizată pe strada respectivă.

- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejmuiri.
- Tipul și poziția acoperișului reprezintă un element ce dă unitate unei zone. Este preferabil să existe același tip de acoperiș într-o subzonă spațială, iar acesta să aibă parametrii comuni pentru fiecare obiect ce face parte din subzona respectivă.
- Împrejmuirile vor trebui să 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.
-

4.4. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranța în construcții 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 zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

5.3. Suprafețele necesare sau disponibile ce vor fi ocupate de obiectivele de utilitate publică propuse (rețeaua de drumuri) și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică se vor stabili prin Studii de specialitate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate cu o retragere fixă de 6 m față de strada cu prospect de 12 m propusă și cu o retragere fixă de 5 m față de Strada BUCEGI,

cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii. Retragera față de aliniamentul propus este de:

- **6 m** față de drumul propus pe direcție est-vest pentru toate parcelele;
- **5 m** față de Strada BUCEGI.

6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă:

- se va realiza respectând prescripțiile din OMS 119/2014.

Pe o parcelă se admite maxim o construcție principală de tip locuință individuală sau două construcții principale cuplate de tip duplex cu maxim două unități locative/parcelă.

6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele:

- În raport cu limitele laterale

1. Mod de construire cuplat

Construcțiile pot fi amplasate cuplat, cu calcan pe una din limitele laterale, cu condiția cuplării calcanelor de pe 2 parcele învecinate și a corelării autorizațiilor de construire.

2. Mod de construire izolat

Pentru construcțiile cu maxim 2 nivele, distanțele dintre construcții și limitele laterale ale parcelelor vor respecta Codul Civil.

Pentru construcțiile care depășesc 2 nivele, acestea vor fi amplasate la minim Hcornișă/2 față de limitele laterale de proprietate.

- În raport cu limita posterioară

Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu înălțimea construcției, dar **minimum 10 m**.

6.4. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație:

- se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii, în funcție de intensitatea traficului și de categoria străzii.

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 6 m față de strada cu prospect stradal de 12 m nou propusă și de 5 m față de Strada Bucegi.

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 119/2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.6. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, în funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- 7.2. Accesele pietonale 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 numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

- 7.4. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce asigură securitatea zonei.

- 7.5. 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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Prevederile Regulamentului general de urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare, au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului în localitate.

Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- 1.1.A. extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează în întregime de către dezvoltator prezentului



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

Plan Urbanistic Zonal, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de utilități și pe baza planului de acțiune semnat de dezvoltator și autoritatea publică locală

2. lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de dezvoltatorii prezentului Plan Urbanistic Zonal.
3. lucrările de branșare pentru fiecare parcelă în parte vor fi suportate de beneficiarii viitoarelor construcții realizate pe aceste parcele

8.2. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public.

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

Pentru a fi construibil, 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 RGU.

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

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

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.

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 25% din suprafața totală a terenului.

10.4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

10.5. Împrejuririle vor avea o înălțime de maxim 1,80 m la frontal stradal și nu va depăși 2,00 m pe limitele laterale și posterioară de proprietate.



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

- 11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa REGLEMENTĂRI din PUZ.
- 11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014.
- 11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.
- 11.4. Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșa de Reglementări urbanistice.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Din punct de vedere funcțional, zona este împărțită astfel:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Subzona Li – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE

Subzona Ld – DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE (maxim 2 unități locative, cu dotări și servicii publice la parter)

ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, care se subordonează prevederilor din R.G.U. și R.L.U.



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale:

- subzona locuire individuală cu maxim două unități locative: P, P+M, P+1E, P+1E+M pe parcelele cu numerele 2-16 din planșa de reglementări urbanistice;
- subzona dotări și servicii publice: P+M – P+1E+M pe parcela cu numărul 1 din planșa de reglementări urbanistice.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei învecinate este locuirea, fiind compusă din locuințe individuale P+1E+M. Funcțiunile complementare existente sunt constituite din spații comerciale și servicii amplasate la parterele caselor de locuit. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea individuală.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise în zonă:

- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste bicicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 4. Utilizări permise:

- locuințe individuale cu maxim două unități locative, echipamente legate de funcționarea zonei și spații aferente pentru parcare mașinilor, în regim de înălțime P – P+1E, pe parcelele cu numerele 2-16 din planșa de reglementări urbanistice;
- funcțiuni complementare la parter (magazine alimentare, învățământ privat, cabinete medicale private, cabinete stomatologice, cu condiția ca ele să fie mici ca amploare, integrate în structurile propuse și subordonate funcțiunii generice) P+M – P+1E+M pe parcela cu numărul 1 din planșa de reglementări urbanistice;
- sedii de firmă, sedii financiar-bancare la parter și locuințe de serviciu aferente la ultimul etaj pe parcela cu numărul 1 din planșa de reglementări urbanistice;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție, locuri de joacă pentru copii, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- nu e cazul.

Art. 6. Interdicții temporare:

- nu e cazul.



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

Art. 7. Interdicții definitive (permanente):

- construcții cu funcțiune industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor;
- construcții pentru activități productive, chiar și cu o capacitate mică;
- construcții 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;
- locuire cu mai mult de 2 unități locative pentru parcelele 2-16 din planșa de reglementări urbanistice;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

a) Amplasarea față de frontul stradal:

Autorizarea construcțiilor se va realiza respectând un aliniament al volumului principal al clădirii, astfel:

- 6 m față de drumul propus pe direcție est-vest pentru toate parcelele;
- 5 m față de Strada Bucegi.

b) Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

1. Mod de construire cuplat

Construcțiile pot fi amplasate cuplat, cu calcan pe una din limitele laterale, cu condiția cuplării calcanelor de pe 2 parcele învecinate și a corelării autorizației de construire.

2. Mod de construire izolat

Pentru construcțiile cu maxim 2 nivele, distanțele dintre construcții și limitele laterale ale parcelelor vor respecta Codul Civil.

Pentru construcțiile care depășesc 2 nivele, acestea vor fi amplasate la minim $H_{cornișă}/2$ față de limitele laterale de proprietate.

c) Amplasarea a construcțiilor față de punctele cardinale:

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

d) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- minim 10,00 m față de limita posterioară a parcelei.

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Este obligatorie realizarea unui acces auto și asigurarea a cel puțin a **1,5 locuri de parcare/unitate locativă** pe fiecare parcelă. Parcajul poate fi amplasat în fața construcției sau între construcția propusă și limita laterală a proprietății.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- c) beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, să construiască noi rețele.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează în întregime de către dezvoltatorul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de utilități.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de dezvoltatorul prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Art. 11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului

Pentru a fi construibil, 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. Dimensionarea acestuia se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din RGU, loturile trebuind să respecte cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei minimum 500 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- retragere obligatorie de 6 m, respectiv 5 m de la limita proprietății strazilor nou proiectate;
- retragere obligatorie de 10 m de la limita posterioară a parcelei.

Nu sunt permise:

- construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul parcelelor de locuit în sistem individual nr. 2-16.
- dezmembrarea ulterioară a parcelei cu excepția cazurilor de ieșire din indiviziune pentru construcțiile de tip duplex cu maxim două unități locative.
- unificarea ulterioară a două sau mai multe parcele.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor

Pentru subzona locuințe cu maxim 2 unități locative (parcelele 2-16).

Regimul de înălțime maxim a construcțiilor este stabilit la P+1E+M.

Înălțimea construcțiilor este de maxim 9 m la cornișă.

Pentru subzona funcțională de dotări și servicii publice (parcela 1)

Regimul de înălțime maxim a construcțiilor este stabilit la P+1E+M.

Înălțimea construcțiilor este de maxim 10 m la cornișă.



Art. 13. Procentul de ocupare al terenului

Pentru subzona locuințe cu maxim 2 unități locative (parcelele 2-16).

Procentul maxim de ocupare al terenului este stabilit la 35%.

Coeficientul de utilizare al terenului este stabilit la 1,05

Pentru subzona de dotări și servicii publice (parcelele 1).

Procentul maxim de ocupare al terenului este stabilit la 40%.

Coeficientul de utilizare al terenului este stabilit la 1,20.

ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE

1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale:

ZVp – subzonă pentru parcuri;

ZVpp – subzonă pentru perdele de protecție;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este parc, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- comerț și alimentație publică de mici dimensiuni tip chioscuri, rețele tehnico-edilitare.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 4. Utilizări permise:

- plantații, amenajări spații verzi;
- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.);
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, etc.);
- plantații de protecție;
- staționări auto și circulație pietonală.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- funcțiuni de comerț, construcții provizorii, cu condiția ca ele să fie mici ca amploare și subordonate funcțiunii generice;
- panouri publicitare de mici dimensiuni, cu condiția ca ele să nu aducă prejudicii ansamblului.

Art. 6. Interdicții temporare:



S.C. PAS CU PAS PROIECT S.R.L.

Giroc, Str. Trandafirilor nr. 23, ap. 3, Tel. 0755642064,
ppp.arhitect@gmail.com, J 35/1235/2016, C.U.I. 35980799
Cod IBAN RO79 BTRL RONC RT03 4586 9001, Banca Transilvania Timișoara

- nu e cazul.

Art. 7. Interdicții definitive (permanente):

- se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5 al zonei verzi.

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale – căi de comunicație rutiere.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a subzonei este căi de comunicație. Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutiere.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- rețele tehnico-edilitare.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 4. Utilizări permise:

- căi de comunicație;
- spații verzi;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, alei pentru bicicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- staționări auto și circulație pietonală.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții – nu e cazul.

Art. 6. Interdicții temporare – nu e cazul.

Art. 7. Interdicții definitive – nu e cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitar:

Se interzice amplasarea supraterană a rețelelor de alimentare cu gaz sau energie termică.

Toate rețelele și branșamentele vor fi realizate subteran.

Întocmit,

Arh. POP ROXANA

Verificat,

Arh. DIANA MARIA GAGA