

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



## PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU</b> <b>FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE,</b> <i>extravilan Giroc, județul Timiș, C.F. 402912, 402911, 402910, 402909,</i> <i>402908, Nr. Top: 402912, 402911, 402910, 402909, 402908,</i> <i>S.teren=50.000 m<sup>2</sup></i>
Beneficiari:	S.C. MULTIPROIECT S.R.L.
Proiectant general:	<b>DE URBAN FACTORY S.R.L.</b> <b>Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>
Data elaborării:	<b>MAI 2022</b>
Faza de proiectare:	<b>PUZ</b>

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## AFERENT P.U.Z.

## **1. GENERALITĂȚI**

### **1.1. Introducere, rolul R.L.U**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE", extravilan com. Giroc, județul Timiș, C.F. 402912, 402911, 402910, 402909, 402908, Nr. Top/ Cad.: 402912, 402911, 402910, 402909, 402908 și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010–2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- Planul Urbanistic General al Comunei Giroc;

### **1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE", elaborat pe terenul proprietate privată a firmei: SC MULTIPROIECT SRL, aflat în extravilanul comunei Giroc, identificat prin C.F. 402912, 402911, 402910, 402909, 402908, nr. Cad.: 402912, 402911, 402910,

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



402909, 402908, în suprafață totală de 50.000 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Giroc în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### **1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul comunei Giroc, sat Giroc, jud. Timiș, având o suprafață totală de 50.000 mp compus din:

*CF nr. 402912 cu nr. top. /cad. 402912, în suprafață de 10.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giroc, proprietar SC MULTIPROIECT SRL;*

*CF nr. 402911 cu nr. top. /cad. 402911, în suprafață de 10.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giroc, proprietar SC MULTIPROIECT SRL;*

*CF nr. 402910 cu nr. top. /cad. 402910, în suprafață de 10.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giroc, proprietar SC MULTIPROIECT SRL;*

*CF nr. 402909 cu nr. top. /cad. 402909, în suprafață de 10.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giroc, proprietar SC MULTIPROIECT SRL;*

*CF nr. 402908 cu nr. top. /cad. 402908, în suprafață de 10.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Giroc, proprietar SC MULTIPROIECT SRL;*

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare,

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

### **2.1.3. Resursele subsolului**

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

### **2.1.4. Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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

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

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

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

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

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

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

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

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

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

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

### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 5, 6, 7 și 8 a prezentului Regulament Local de Urbanism.

## **3. REGLEMENTĂRI ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la est de comuna Giroc (în vecinătatea estică a satului Rudicica), în extravilan, a unei zone rezidențiale și de dotări și servicii publice pe o suprafață de **50.000 m<sup>2</sup>** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F. 402912, 402911, 402910, 402909, 402908, Nr. Top/Cad.: 402912, 402911, 402910, 402909, 402908** și se află în proprietatea **S.C. MULTIPROIECT S.R.L.** Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa 06.STUDIUL DE CVARTAL a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 5,00 ha.

Repartizarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unor zone cu caracter specific și anume:

- Zonă rezidențială – locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m<sup>2</sup> teren, cu un procent de ocupare maximă a terenului (POT) de maxim 20%;
- Zonă pentru dotări și servicii publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului (POT) de maxim 40%;
- Zonă spații verzi, cu un procent de ocupare maximă a terenului (POT) de 10%.

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Amplasamentul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localității Giroc, comuna Giroc.

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

#### 4.1. Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări admise

art. 5 – utilizări admise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejmuiri.

## Cap. 1 Generalități

### Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- a) zonă rezidențială - locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m<sup>2</sup> teren, de tip cuplat sau izolat, cu regim maxim de înălțime de P+3E;
- b) zonă de dotări și servicii publice având regim maxim de înălțime P+3E;
- c) subzonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse.

### Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială colectivă, zona fiind compusă din locuințe colective de tip izolat sau cuplat, cu caracter urban și semi-rural, cu o incidență de maxim 1 unitate locativă/100 m<sup>2</sup> teren, cu regim de înălțime P+3E iar pentru parcela de dotari si servicii, regim de înălțime maxim P+3E cu implantare tip izolat a construcției.

### Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări, servicii compatibile cu locuirea colectivă;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

## Cap. 2 Utilizarea funcțională

### Art. 4. Utilizări permise:

#### **ZONĂ REZIDENȚIALĂ - locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/ 100 m<sup>2</sup> de teren.**

- **Regim de construire : izolat, cuplat;**
- **Funcțiuni predominante: cladiri de locuințe in sistem colectiv (maxim 1 apartament/ 100 m<sup>2</sup> de teren);**
- **H.maxim=P+3E (niveluri) cu respectarea inaltimei maxime la cornișă de 12m și la coama de 14m;**
- **P.O.T. maxim=20%;**
- **C.U.T. maxim=1,00;**
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor și in condițiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare, in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinație;
- Pentru zona rezidențială, se va asigura un număr de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, amenajate în incinta parcelelor.

#### **ZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

- **Regim de construire : izolat;**
- **Funcțiuni predominante: cladiri pentru dotari si servicii publice**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- **H. maxim =P+3E (niveluri) cu respectarea inaltimii maxime de 12m la cornișă și 14m la coamă;**
- **P.O.T. maxim=40%;**
- **C.U.T. maxim=1,6;**
- comerț, alimentație publică – restaurante, baruri, cofetării, cafenele și altele; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări; servicii comerciale, sociale, colective sau persoane; educație reprezentată de instituții de învățământ cu caracter privat; sănătate și asistență socială – dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii și altele; lăcașuri de cult; cultură – edituri, cluburi, biblioteci; spații libere pietonale; spații plantate, scuaruri și suprafețe de apă.

### **ZONĂ MIXTĂ spații verzi - parcuri**

- 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, suporturi reclame);
- zona verde intretinută adiacentă canalului – interdicție de construire;
- construcții aferente echipării edilitare, bazin retenție, post trafo, etc.
- **P.O.T. maxim=10%;**
- **C.U.T. maxim=0,1;**

### **Subzona cai de comunicație rutieră - drumuri și accese**

- cai de comunicație (construire, modernizare, largire), 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 cailor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drum public;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.





## **5. ZONA REZIDENȚIALĂ – locuințe colective de tip izolat/cuplat cu o incidență de maxim o unitate locativă/100 m<sup>2</sup> teren.**

### **5.1. Generalități**

- Art. 1. Definierea zonei funcționale – Zonă rezidențială cu locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+3E – conform planșei 02.Reglementări Urbanistice.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate medie (locuințe colective izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă).

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+3E.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.  
- Rețele tehnico – edilitare.

### **5.2. Utilizarea funcțională**

- Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe colective de tip izolat sau cuplat, cu maxim o unitate locativă/100 m<sup>2</sup> parcelă.

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor și în condițiile în care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare, în interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinație.

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări funcționale decât cele menționate mai sus (Art.4, Art.5);

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Altă tipologie de locuire.

### **5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **5.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea construcției în partea de nord a parcelei (acolo unde există această posibilitate), pentru o însorire de durată.

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

- Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

- Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

**Alinierea clădirilor este obligatorie.** Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE și anume 3 m de la limita de proprietate.

Se pot amplasa zone de parcaje acoperite (tip carport) dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă și doar dacă aceste elemente aduc un beneficiu privind reducerea insulei de căldură urbană și protejarea biodiversității prin acoperire cu terase verzi extensive, plantate cu vegetație specifică. Este interzisă construirea de garaje individuale.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

**d) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Construcțiile vor fi amplasate în regim cuplat/ izolat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim H/2 sau 6m.
- **Se admit calcane dacă se cuplează cu parcela adiacentă, cu acordul vecinului;**
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) – conform art. 14;
- Terasa sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

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

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară pentru parcele (conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE);
- Nu se admit anexe gospodărești.

**f) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- nu e cazul, terenul nu permite;

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### **5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

- Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### **5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de acțiune de către investitor/dezvoltator (beneficiar P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor/dezvoltator (beneficiar P.U.Z.) în întregime.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

- Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

#### **a) Alimentare cu apă-canal**

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale comunei Giroc, aflate în curs de realizare.

#### **b) Alimentare cu căldură**

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

#### **c) Rețea gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid S.A.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

#### **d) Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### e) Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

### f) Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

#### 5.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

##### • Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 40 de parcele din care 38 vor avea funcțiunea de locuire colectivă cu o incidență de maxim o unitate locativă/100 m<sup>2</sup> teren, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

##### • Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+3E cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

##### • Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

### g) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al 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 zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

### **h) Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

### **i) Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 12 m pentru case P+3E.

Iluminarea spațiilor de la nivelul ultimului etaj se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe colective) **P.O.T. maxim = 20%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,00** pentru locuințe colective.

#### **5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

- Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru locuințele colective sunt necesare cel puțin 1,5 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei. Nu este permisă construirea de garaje.

- Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (minim 30%).

**Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.**

- Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejurimilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

În vederea amenajării unei zone verzi generoase pentru rezidenții zonei, limitele laterale vor fi eliminate sau realizate din elemente vegetale, fara a obstructiona trecerea dinspre zona de locuințe colective către spațiul verde generat între parcele. De asemenea, se va urmări realizarea unei legături funcționale, cu acces pietonal facil între zonele verzi.

## **6. ZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE.**

### **6. Generalități**

- Art. 1. Definierea zonei funcționale – Dotări și servicii publice, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Zonă cu funcțiunea de dotări și servicii publice - comerț, alimentație publică – restaurante, baruri, cofetării, cafelele și altele; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări; servicii comerciale, sociale, colective sau persoane; educație reprezentată de instituții de învățământ cu caracter privat; sănătate și asistență socială – dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii și altele; lăcașuri de cult; cultură – edituri, cluburi, biblioteci; spații libere pietonale; spații plantate, scuaruri și suprafețe de apă.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări și servicii publice și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P+3E.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Spații plantate, pentru agrement și sport;
- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc;
- Rețele tehnico – edilitare.

### **6.1. Utilizarea funcțională**

- Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafelele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care sa nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- spații plantate și corpuri de apă, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport cu acces public;

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.) - doar cu acordul vecinilor direct afectați.

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri;

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **6.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **6.2.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate dotărilor și serviciilor publice este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

- Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

- Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

**Alinierea clădirilor este obligatorie.** Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 3 m.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat;

- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 10m, având în vedere ca limită posterioară este singura limită alipită unei parcele private, restul fiind delimitate de drum;

- Nu se admit calcane;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;

- Terasese sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperșurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

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

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară;

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- nu e cazul, terenul nu permite;

### **7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- **Art. 16. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

- **Art. 17. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### **7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

- **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

#### **a) Alimentare cu apă-canal**

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Giroc, aflate în curs de realizare.

#### **b) Alimentare cu căldură**

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

#### **c) Rețea gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid S.A.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

#### **d) Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### e) Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

### f) Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

#### 7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

##### • Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 40 de parcele din care 1 va avea funcțiunea de dotări și servicii publice, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor.

##### • Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la subsol și parter până la maxim P+3E cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

##### • Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

#### a) **Dispoziții generale**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

#### b) **Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### c) **Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unui grup de clădiri învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m iar la coamă 14 m pentru regimul de înălțime P+3E.

Iluminarea spațiilor de la nivelul ultimului etaj se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are ca funcțiune dominantă cea de dotări și servicii publice, **P.O.T. maxim = 40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,60** pentru dotări și servicii publice.

#### **7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

- Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza in incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare.

- Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (minim 20%). Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

- Art. 27. Împrejuriri

Împrejuririle spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejuririlor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul). Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

## **7. ZONA Ve – Spații verzi**

### **7.1. Cap. 1 Generalități**

- Art. 1. Definierea zonei funcționale – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale înierbate;
- Rețele tehnico – edilitare.

### **7.2. Utilizarea funcțională**

- Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **7.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **7.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

- Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

- Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia auto, acolo unde aceasta este prezentă.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

### **7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

- Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

### **7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către investitor/dezvoltator (beneficiar P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor/dezvoltator (beneficiar P.U.Z.) în întregime.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

- Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

#### **a) Alimentare cu apă-canal**

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei Giroc.

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### **b) Alimentare cu căldură**

Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

### **c) Rețea gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid S.A..

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

### **d) Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

#### **7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

- Art. 21. Parcelarea

Se propune un lot pentru spații verzi. Acesta nu va putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

- Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo.

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10% (mobiliar urban). Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

#### **7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

- Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

- Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00% conform Avizului de Oportunitate nr 5 din 15.03.2021.

- Art. 27. Împrejuriri

Împrejuririle se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejuriri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în caz.

## **S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### **8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG - GIROC.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Șef de proiect:  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia