

# ***PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE***

Amplasament:

**extravilan Comuna Giroc, localitatea Giroc, Jud. Timis**

C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. topo 406924, (nr. topo vechi A195/1/4) si  
407661 (CF vechi 4582), nr. topo 407661( nr. top. vechi A195/1/5)

Beneficiar:

**CIRCU GHEORGHE**

Faza de proiectare:

**PUZ**

Data:

**Februarie 2023**

## BORDEROU

### ➤ REGULAMENT DE URBANISM

#### I DISPOZIȚII GENERALE

- 1 ROLUL R.L.U.
- 2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 3 DOMENIUL DE APLICARE

#### II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
- 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
- 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

#### III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

##### 11 UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE

#### IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- 12 UTILIZĂRI PERMISE
- 13 UTILIZPRI PERMISE CU CONDIȚII
- 14 INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE
- 15 INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

#### V. CONCLUZII

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

## I DISPOZITII GENERALE:

### 1 Rolul R.L.U.:

1.1 Regulamentul local de urbanism ( denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.2 Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul parcelelor identificate prin C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. topo 406924, (nr. topo vechi A195/1/4) si 407661 (CF vechi 4582), nr. topo 407661( nr. top. vechi A195/1/5) propus al PUZ.

1.3 Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii.

### 2 Baza legala a elaborarii:

2.1 Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 ( republicată în 1995 și 2005 ) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 ( modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 176/N/16.08.2000 ( cu modificări ulterioare ) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

-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 Urbanismului, 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. 21/2000;

-Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

-Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;

-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;

### 3. Domeniul de aplicare:

3.1 Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condițiile de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul localității Giroc. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat identificat prin C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. topo 406924, (nr. topo vechi A195/1/4) și 407661 (CF vechi 4582), nr. topo 407661 (nr. topo. vechi A195/1/5) conform planșei *A-03 – Reglementări urbanistice*.

După aprobarea documentației de către Consiliul Local al comunei Giroc, P.U.Z.-ul și R.L.U. vor fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă care nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z.-ului aprobat;
- declanșarea unor P.U.D-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Giroc.

## II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

### 4 Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

4.1 Obiectivele ce se realizează cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. vor fi proiectate, construite și exploatate cu pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivitate sau incomodează funcțiunile vecine existente.

4.2 Autorizarea executării construcțiilor pe acest teren din extravilan este permisă doar pentru zonificările funcționale propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă în condițiile stabilite de lege.

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.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al comunei Giroc pentru:

- ocuparea rațională a terenurilor
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

#### **a) Protecția calității apelor**

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate

menajere rezultate din noile activitati vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică ce se va realiza.

**b) Protecția aerului**

Încălzirea locuințelor se va realiza de la centrala termică proprie. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

**c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Noua funcțiune, cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

**d) Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

**e) Protecția solului și subsolului**

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se va depozita pe sol, ci numai în containere.

**f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.**

Amplasamentul se află în extravilanul Localității Giroc. Funcțiunile propuse (locuire individuală, dotări și servicii publice, compatibile cu locuire la etaj) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

**g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Zona studiată se găsește adiacenta unei zone caracterizate de implementarea unor planuri urbanistice care prevad dezvoltarea corelată a întregii zone și crearea de conexiuni cu orașul Timisoara. Amplasarea față de rețeaua de gaz și electrică în afara zonei de protecție LEA (18.5 m stanga dreapta) și în afara zonei de protecție a conductei de gaz (20 m stanga dreapta). Construcțiile noi vor folosi forme și materiale tradiționale (acoperiș tip șarpantă, etc).

**h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate prin contract cu firmele de salubritate.

**i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea

corespunzătoare a acestuia;

- gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2 Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație rutieră și feroviara, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3 Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

5.4 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut și conformare spațială proprie.

5.5 Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor pe terenul care a generat PUZ se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor, etc.

Autorizația de construire se va elibera de către Primăria Comunei Giroc.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general.

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului ( proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate dotărilor și serviciilor publice.
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

6.1 *Orientarea față de punctele cardinale*

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

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

#### 6.2 *Amplasarea față de drumurile publice*

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

#### 6.3 *Amplasarea față de aliniament*

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixă de amplasare a oricărei construcții față de caile de circulație (aliniament) incluse în trama stradală internă vor fi la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

#### **A. Pentru zona de locuințe individuale Li:**

- ***Cu o retragere de 5.00 m*** față de frontul stradal

#### **B. Pentru zona de servicii și locuire la etaj Lcs**

- ***Cu o retragere de 5.00 m*** față de frontul stradal

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând retragerea învecinată, astfel fronturile stradale vor fi menținute în ordin continuu.

#### 6.4 *Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele*

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

##### Construcțiile pot fi:

- izolate
  - cuplate
  - insiruite
- pentru locuințele amplasate izolat: față de o limită laterală se va respecta amplasarea conform Cod Civil, față de a doua limită laterală se vor respecta minim 3 m retragere. Pentru clădirile care depășesc regimul de înălțime P+1E se vor respecta retrageri de minim 3 m față de limitele laterale.
  - pentru locuințele amplasate cuplat: față de o limită laterală se va respecta amplasarea conform Cod Civil, față de a doua limită laterală se vor respecta minim 3 m retragere. Pentru clădirile care depășesc regimul de înălțime P+1E se vor respecta retrageri de minim H/2 față de limitele laterale unde H reprezintă înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri.
  - Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este

recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3.00 m.

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

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

- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m.

- Se vor respecta condițiile impuse de administratorii rețelelor edilitare din zona și zonele de protecție impuse de prezenta acestora (respectarea avizului Transgaz nr. 47118/1134/14.06.2022). Înainte de construirea oricărui obiectiv pe terenul ce face obiectul PUZ se va solicita punctul de vedere Transgaz;

#### *6.5 Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei*

##### **A. Pentru zona locuinte individuale:**

- Clădirile pentru locuințe colective se vor putea amplasa la minimum 10,00 m față de limita posterioară a lotului.

##### **C. Pentru zona de dotari și servicii cu locuire la etaj Lcs:**

- Clădirile pentru dotari și servicii se vor putea amplasa la minimum 10,00 fata de limita posterioara a lotului

Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

### *7.1 Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces rutier și pietonal la drumurile publice direct sau prin servitute. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestuia. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normativelor în vigoare.

Clădirile vor putea fi realizate în regim izolat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă sau la parterul clădirii, având minimum 3.00 m lățime.

Execuția strazilor 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.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Ramele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor.

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurate 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 pentru garaje sau parcaje.



Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite la autorizatia de construire cu respectarea prevederilor normativelor in vigoare.

## 7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă asigura accesele pietonale la construcție dintr-un drum public prin trotuare, străzi pietonale, precum și oricare cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grefate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

### 8.1 Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

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

### 8.2 Realizarea de retele tehnico-utilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform **Planului de Actiune** pentru implementarea investițiilor propuse prin **PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – „ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Jud. **TIMIȘ**, localitatea **GIROC**.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de beneficiarul final al parcelelor.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran pe terenuri aflate în domeniul public.

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zona se vor face cu avizul furnizorului de utilitate.

### 8.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, gaze, cu energie electrică și de telecomunicații, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localitatii.

### 8.4 Alimentarea cu apa -canal

În funcție de cerințele zonelor noi dezvoltate, se vor extinde rețelele existente pe teren.

-ape uzate

– Bransarea constructiilor la retea de ape uzate, in zona este obligatorie. Se vor respecta normativul pentru protectia mediului.

-ape pluviale – Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Alimentarea cu apa se va realiza de la sistemul centralizat la retea Aquatim SA, printr-o extindere de retea pe lungimea de 720 m.

Extinderea retelei de alimentare cu apa propusa prin PUZ la retea de apa existenta se va realiza prin grija beneficiarului/ titularului PUZ (CIRCU GHEORGHE).

Canalizarea menajera propusa prin PUZ se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al Aquatim SA, printr-o extindere pe o L=720 m, ca aceasta realizata prin grija

beneficiarului/titularului PUZ-ului (CIRCU GHEORGHE).

Apele pluviale de pe suprafetele construite, vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi si burlane vor fi colectate prin reseaua de canalizare ape pluviale si stocate in bazinul de retentie ape pluviale.

Apele pluviale de pe drumuri, parcari, vor fi colectate prin intermediul rigolelor de scurgere amplasate pe margine, in reseaua de canalizare pluviala, vor fi trecute prin deznisipator si separator de produse petroliere si apoi stocate in bazin de retentie (V=60 mc). Apele pluviale de pe spatiul verde se vor infiltra in teren.

Apele pluviale din bazinul de retentie ( ape pluviale conventional curate si ape pluviale pre-epurate) vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei conducte de refulare in canalul de desecare ANIF Hcn 198/1, in baza avizului administratorului de drept al canalului ANIF.

### 8.5 *Alimentarea cu energie termica*

Aparitia noilor consumatori din zona studiată determina analiza consecintelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investitii care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate care se va realiza in timp.

Pentru inceput, 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 lemnul sau alt combustibil solid, gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

In cazul introducerii sistemului centralizat in zona se propune racordarea la acesta. Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Centralele si punctele termice vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

### 8.6 *Alimentarea cu gaze naturale*

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face tinând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la rețelele de distributie gaze naturale din zona.

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.

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza cand acest lucru va fi posibil. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

### 8.7 *Alimentarea cu energie electrica*

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zonă se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare și de rețele electrice 0,4 kV. Aceste lucrări se vor executa pe baza studiilor și proiectelor elaborate de E-Distributie Banat. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la obiective.

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la rețelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

În paralel cu realizarea rețelelor electrice se va asigura și iluminatul stradal corespunzător al străzilor noi.

### 8.8 *Retele telefonie*

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, firmele de telefonie vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

### 8.9 *Retele TVC*

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

## 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

### 9.1 *Parcelarea*

Parcelarea este optiunea de divizare a unor suprafete de teren in 2 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fii inregistrate in Cartea Funciara.

-Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile

Terenul este construibil daca prezinta urmatoarele caracteristici :

- adancimea va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- sa fie accesibil din dintr-un drum public
- asigurarea echipării tehnico – edilitare
- sa aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si aparare civila daca este cazul functie de destinatia cladirilor propuse.
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regurilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.
- Suprafata parcelelor va fi de minim 500 mp.
- Alipiri- nu este cazul
- Dezmembrari- parcelele reglementate prin PUZ se pot dezmembra in maxim 2 parcele ( cu suprafata minima de 500 mp fiecare) si cu respectarea prevederilor prezentului RLU pentru parcelele rezultate.

In urma implementarii prezentului PUZ vor rezulta 12 parcele dupa cum urmeaza:

- 8 parcele destinate locuirii individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela
- 1 parcela pentru dotari si servicii cu locuire la etaj
- 1 parcela destinata echiparii edilitare
- 1 parcela pentru zone verzi
- 1 parcela pentru circulatii auto si pietonale

### 9.2 *Inaltimea constructiilor*

#### **A. Pentru zona de locuințe individuale:**

Regim de înălțime maxim: P+1E+M

Cota la cornișă va fi de max 9 m.

#### **B. Pentru zona de dotari si servicii cu locuire la etaj:**

Regim de înălțime maxim: P+3E;

Cota la cornișă va fi de 15 m.

**Înălțimea maximă** admisă la coama a clădirilor nu va depăși

- 13 m- pentru cladirile de locuinte individuale in regim de inaltime P+1E
- 18 m – pentru cladirile de locuinte colective cu functiuni complementare la parter in regim de inaltime P+3E

### 9.3 Aspectul exterior al constructiilor

#### **A.Dispozitii generale:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Autorizarea execuției 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.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin Planul Urbanistic Zonal pentru UTR, corespunzătoare terenului care a generat PUZ. În acest sens procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

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

Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural

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 sau în podurile nemansardabile.

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 stănjeni traficul auto și pietonal.

#### **B.Fațade:**

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde ( derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

#### **C.Acoperișuri:**

Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă .

Poziția coamei principale va fi paralelă cu axul căii principale de circulație.

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă.

Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tablă sau bituminoasă. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, galben, maro)

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

#### 9.4 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului:

POT-PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI =  $(S \text{ constr} / S \text{ teren}) \times 100$

CUT- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI =  $S \text{ desf} / S \text{ teren}$

#### A. Pentru zona de locuințe individuale:

P.O.T. maxim : 35%

C.U.T. maxim :1.05

#### E. Pentru zona de dotari și servicii cu locuire la etaj:

P.O.T. maxim : 40%

C.U.T. maxim :1.6

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

#### 10.1 Parcaje, garaje, anexe:

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

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1- 2 mașini/ unitate locativa.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Portile și usile corespunzătoare împrejurimilor se vor deschide spre incinta.

Se interzice betonarea sau astfaltarea integrala a spațiilor neconstruite aferente cladirilor.

#### 10.2 Spații verzi și plantate:

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.

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 20% din suprafața totală a fiecărui lot.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joacă pentru copii, a parcului, precum și a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Plantatiile de protecție de-a lungul cailor publice, se dimensionează în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei inconjurătoare.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.

### **10.3 Împrejmuiri:**

Împrejmuirea la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fii stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii participante la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructii, precum si la conditiile in care se realizeaza împrejmuirile gradinilor.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si a esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

Se interzice executarea împrejmuiri pe o latime de 2 m fata de HCN 198/1 si HCN 193/1.

## **III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:**

### **11 Unitati si subunitati functionale**

Zona studiata va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

1. subzona locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela
2. subzona servicii si locuire la etaj cu maxim 15 unitati locative pe parcela;
3. subzona spații plantate, perdele de protecție;
4. subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente.
5. subzona echipare edilitara.

## **IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:**

### **12. Utilizări permise:**

#### **12.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale Li:**

- locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela– conform planșei A-03

*Reglementări urbanistice;*

-alei, zone verzi, spatii de joaca, terase.

#### **12.2. Subzona dotări și servicii cu locuire la etaj Lcs:**

-dotari si servicii publice de tipul: birouri, ingrijire corporala, gradinita, cresa;

- locuire- maxim 15 unitati locative pe parcela;

-unități de comerț cu amanuntul, alimentație publică cu maxim 15 locuri in spatii inchise etanse, servicii, administrație, învățământ privat;

-birouri, sedii financiar-bancare;

-spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule;

-instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

-spații comerciale. conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate ( în caz contrar se va obține acordul vecinilor );

- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate ( de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc. ), au o suprafață utilă maximă de 80 mp, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior;

- dotări admise zonei de locuit: spații verzi;; servicii profesionale sau manufacturiere (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au o suprafață utilă maximă de 160 mp, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior); instituții de învățământ ( creșe, grădinițe, școli private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;

- alimentație publică ( sunt permise activități de alimentație publică: cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni ( parcaje, rezervoare, etc. ) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

### **12.3. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție Ve:**

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)

obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.);

-plantații de protecție;

-in zona de protectie a conductei de gaze DN 200 Foeni TImisoara I de (3+3)m de o parte si de alta a conductei nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde ( mai mari de 50 cm)

### **12.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:**

-cai de comunicatie;

-parcaje publice;

-spatii de stationare;

-platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;

-trotuare, alei pentru ciclisti;

-Spatii verzi;

-Refugii si treceri pentru pietoni;

-Poduri peste HCN.

### **12.5. Subzona de echipare tehnico edilitara**

-echipamente tehnico edilitare cu avizul furnizorilor pe baza proiectelor de specialitate.

## **13. Utilizări permise cu condiții:**

### **13.1 Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale:**

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Conversia spațiilor de locuire în spații pentru birouri cu maxim 5 angajați cu acordul vecinilor direct implicați.

### **13.2. Subzona dotări și servicii cu locuire la etaj:**

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții de tipul birouri, îngrijire corporală, servicii administrative, învățământ public sau privat:

- să nu genereze transport greu;
- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor);
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.

### **13.3. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție:**

Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu optura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului, doar cu acordul administrator canal și administrator rețea gaz.

### **13.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:**

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

### **13.5. Subzona de echipare tehnico edilitara**

Nu e cazul

## **14. Interdicții temporare de construire:**

### **14.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale:**

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

### **14.2 Subzona dotări și servicii și locuire la etaj:**

Nu e cazul.

### **14.3. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție:**

Cele impuse de către operatorii ce detin instalatii pe proprietatea studiata.

### **14.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:**

Nu este cazul



#### **14.5. Subzona de echipare tehnico edilitara**

Nu e cazul

#### **15. Interdicții de construire:**

##### **15.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale:**

- oricare altele necuprinse la pct. 12.1,13.1,14.1;
- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament;
- depozite de deșeuri.

##### **15.2. Subzona dotări și servicii si locuire la etaj:**

- oricare altele necuprinse la pct. 12.2,13.1,14.1;
- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei ;
- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament;
- depozite de deșeuri.

##### **15.3. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție:**

- se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele menționate la punctele 12.3,13.3,14.3

##### **15.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:**

- parcari si garaje pentru camioane si autobuze precum si a remorcilor acestora in cartierele exclusive rezidentiale;
- parcări și garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum si pentru remorcile acestora.

##### **15.5. Subzona de echipare tehnico edilitara**

- se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele menționate la punctele 12.5,13.5,14.3

#### **V. CONCLUZII:**

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI 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 aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Coordonator urbanism,  
Arh. Urb. OPRIȚA RĂZVAN

Întocmit,  
arh. DRĂGAN DRAGOMIR