

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent planului urbanistic zonal

### „PUZ – DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII”

Comuna Giroc, jud. Timis, extravilan  
CF 417635, CF 417592, CF 417545, CF 417594,  
CF 403700, CF 417591, CF 407323

Intocmit in conformitate cu structurarea RLU prevazuta in Ghid privind metodologia de elaborare si continutul  
cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM – 010 – 2000

#### I. DISPOZITII GENERALE

##### 1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R, nr. 525 / 1996 republicata (Cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este afereent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U., în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa „04 Reglementări urbanistice” și ilustrate prin planșa „05 Posibilitati de mobilare”, ținând cont de faptul că destinația și dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „**DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin cu H.G. 525/1996, republicat.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism afereent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest RLU devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

## 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Nr. 350/6.07.2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr.159/1999);
- Legea Nr. 82/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, HGR. Nr. 56R/1998 - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei; si OMS 119/2014
- Ordinul comun Nr. 2 14/RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.
- Ordin 233/2016 privind aplicarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborarea si actualizare a documentatiilor de urbanism.

## 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul PUZ. Terenul pentru care s-a intocmit acest Regulament este format din parcele agricole situate in extravilan CF 417635, CF 417592, CF 417545, CF 417594, CF 403700, CF 417591, CF 407323

3.2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite
- prin schimbarea destinatiei din C.F. din teren arabil intravilan in curti constructii pentru CF 417635, CF 417592, CF 417545, CF 417594, CF 403700, CF 417591, CF 407323

3.3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Comunei Giroc, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si legea 453/2001

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (locuinte individuale, locuinte colective, servicii, servicii si invatamant), conform celorlalte documentații de urbanism elaborate

În zona studiată și este prezentată în planșa "04 Reglementari urbanistice". Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa nr. "05 Posibilitati de mobilare". Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Planșa 05. Posibilitati de mobilare este o planșă ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000. Prin aceasta sunt sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintelor reglementate ca zone de locuinte individuale, locuinte colective/ locuinte colective cu servicii la parter, servicii, servicii și învățământ, și echiparea tehnico-edilărită, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor prezentului PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în Planșa 04. Reglementări Urbanistice. Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care astăzi face parte din extravilanul comunei Giroc, din județul Timiș.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume schimbarea funcțiunii actuale a acesteia în zonă de locuire individuală, locuire colective/ locuire colective cu servicii la parter, servicii, servicii și învățământ. Aceste funcțiuni propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

#### Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile:

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- **la nord** : drumul de exploatare identificat prin DE78/6/8
- **la sud**: drumul de exploatare identificat prin DE73/2
- **la est**: drumul de exploatare identificat prin DE78/6/10
- **la vest**: parcelele identificate prin CF nr. 403694 – categoria de folosinta extravilan arabil si PUZ aprobat aviz CJT 98/2022

Se propune conturarea unor zone cu funcțiune principală de locuire individuala, colectiva, colectiva cu servicii la parter, servicii, servicii și învățământ.

- Realizarea de construcții noi:

- P.O.T. max. propus = 35,00 %, C.U.T. max. propus = 1.20

Incinta studiată, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a Petlic Gratian, Petlic Maria, Pop Cristian Ovidiu, Pop Ioana Gabriela, Pop Victoria-Felicia, Vlad Octavia-Alexa, Feniati Alexandru, Grigore Cristian, K & K S.R.L, SC Bantex SRL, Pongracz Mirela Claudia, Popa Peter Radu, Popa Monica, Badau Sofia, Canea Iancu, Canea Uta, măsoară suprafața totală de **454 100.00 m<sup>2</sup>** conform acte – Extras C.F, și este liberă de construcții.

Se dorește conturarea unei zone de locuințe individuale, colective și servicii, suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- LI – SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**
- LC – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**
- LCDS – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER**
- S – SUBZONA SERVICII**
- SÎ – SUBZONA SERVICII SI INVATAMANT**

Terenul este la dispoziția inițiatorului care propune o remodelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare. Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. Zona studiată în cadrul PUZ se încadrează în momentul de față într-o zonă în afara perimetrului PUG-ului Giroc aprobat.

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

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

#### **4.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

##### **4.1.1. Resursele subsolului**

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

##### **4.1.2. Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire 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.

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

Autorizarea executării construcțiilor și 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. Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt afectate de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.

##### **4.1.4. Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local și/sau național, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național și Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației. Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt afectate de zona de monumente istorice, de zona de protecție a monumentelor istorice, de zone construite protejate dar au fost identificate zone cu încărcare arheologică conform raportului de diagnostic arheologic intruziv (nr. DJC Timiș nr. 4403/01.11.2023) au fost stabilite următoarele:

#### **Art. 1.**

Perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat (**Perimetru preventivă 1, 2, 3 și 4**, conform planșei de reglementări urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

#### **Art. 2.**

În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), construcțiile de rețele edilitare magistrale, și indiferent de forma de proprietate a terenului, **se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).**

#### **Art. 3.**

Perimetrul cu potențial arheologic (**Perimetru supraveghere 1 și 2**, conform planșei de reglementări urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

#### **Art. 4.**

Intervențiile efectuate în zona cu potențial arheologic (parcelele 1 – 4), determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., **vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.**

#### **Art.5.**

Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

#### **Art. 6.**

Cercetarea arheologică se realizează de către instituții abilitate și numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

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

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren;
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație existente și impuse prin P.U.Z.;
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele și acordurile de principiu obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 647 din 30.08.2022, eliberat de Primăria Com. Giroc;
- Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;
- Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;
- Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea

rețele de infrastructură urbană este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.

- În conformitate cu dispozițiile legale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și atenționare corespunzătoare, și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.
- Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tabele indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.
- Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.
- Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat în parte cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și se vor respecta condițiile impuse de deținătorii de rețele.
- Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și, după caz, preliminar, în proiectul de organizare al execuției.
- Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU. Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea constructiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit sa se asigure durata minima de însorire de 1-1,1/2 h.

### 6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin PUZ in cazul de fata 5 m – pentru zona de locuinte individuale, respectiv 6 m pt zona de locuinte colective si cea de locuinte colective cu servicii la parter, in zona de servicii – retragerea fata de aliniamet este de 5-6 m, iar pentru zona de servicii si invatamant retragerea fata de aliniamentul stradal este de 10 m, conform plansei 04 Reglementari Urbanistice.

### 6.3. Amplasarea fata de aliniament/ limite

Alinierea cladirilor e obligatorie. **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor** (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de implantare propusa în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE, dar nu mai puțin de 5 m.

**Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale** ale parcelei se va face respectând conditiile de mai jos. Constructiile se pot amplasa izolat sau cuplat, distanta acestora fata de proprietatile învecinate va fi de 2m conform codului civil, pentru regim de inaltime P, P+M, P+1E si H/2 din inaltimea la cornisa pt P+1E+M/Er -P+4E+Er dar nu mai putin de 3 m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Amplasarea constructiilor (o singura constructie principala pe parcela) se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018. Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodaresti mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fara sa depasasca 3 m înaltime maxima cu respectarea articolelor de cod civil privitor la scurgerea apelor si picatura streasinii.

Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, în locul acoperisurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurata cu stâlpi.

**Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelelor** va respecta urmatoarele conditii:

- se va respecta distanta de minim de 6 m, respectiv 10 m fata de limita posterioara conform plansei de 04 Reglementari urbanistice

- se admit anexe gospodaresti mai aproape de cei 10 m sau pe limita de fund a parcelelor, dar fara sa depasiasca 3 m înaltime înaltime maxima cu respectarea articolelor de cod civil privitor la scurgerea apelor si picatura streasinii.

- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel putin la 6 m de limita de fund a parcelelor

În cazul in care pe una dintre parcele s-a construit pe limita de proprietate, cladirea vecina se va amplasa in regim cuplat fara a se cere accept notarial de la proprietarul ce a construit pe limita vecina.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada. Exceptie fac si anexele gospodaresti cu inaltimea maxima mai mica de 3 m ce pot fi amplasate conform codului civil.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice, accesul la intregul lot iar pana la realizarea investitiilor din zona ar putea fi accesat prin intermediul drumurilor de santier.

Accesul va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

Autorizatiile de construire vor fi obtinute doar daca documentatia DTAC va avea in componenta un proiect amenajare drumuri, trotuare care va prelua solutia detaliata in prezentul PUZ iar intabularea se va face doar dupa ce beneficiarul va executa bordurile drumului si a trotuarului aferent frontului stradal al fiecarui imobil in parte.

Pentru parcelele de locuinte colective condominium unde parcarile si accesele sunt la comun se vor inscrie servitutele de trecere in CF-uri in momentul dezmembrarii tuturor parcelelor.

Servitutea se va inscrie intre grupurile de parcele :

1. 325, 326
2. 327, 328
3. 330, 331

4. 334, 335
5. 332, 333
6. 336, 337
7. 344, 345
8. 348, 349
9. 346, 347
10. 350, 351
11. 353, 354
12. 355, 356
13. 322, 323, 324
14. 338, 339, 340
15. 341, 342, 343
16. 357, 358, 359
17. 360, 361, 364, 365
18. 362, 363, 366, 367
19. 369, 370, 373, 374
20. 371, 372, 375, 376
21. 377, 378, 381, 382
22. 379, 380, 383, 384

Pentru parcelele cu locuinte colective, locuinte colective si servicii nu se va permite imprejmuirea terenului. Drumurile, trotuarele, pistele de biciclete si zonele verzi de aliniament se vor ceda domeniului public.

#### 7.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importanteii constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct. In cazul in care trotuarele nu sunt diferentiate fata de cota carosabila si nu sunt prevazute cu spatii verzi de aliniament se vor prevedea parapeti de protectie.

### **8. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

8.1 Autorizarea executarii constructiilor in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute, de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii Art. 11 din R.G.U.

### **9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

#### 8.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica centralizate sau atunci cand aceasta se va executa. Autorizarea de construire se acorda doar cu obligativitatea racordarii constructiei la retelele edilitare centralizate.

Beneficiarii se obliga sa racordeze constructiile la reseaua publica, atunci cand aceasta se va executa.

8.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza conform planului de actiune si doar pe terenuri apartinand domeniului public.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiari finali ai parcelelor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

#### 8.3. Proprietatea publica asupra retelor edilitare



Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a comunei.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor. Se interzice ocuparea trotuarelor cu acestea, ele vor fi amplasate exclusiv in interiorul parcelei.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

### 9.1. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de:

- LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E Max. 9.00 m de la nivelul  $\pm 0.00$  pana la cornisa (streasina). Se prevede o inaltime H max = 12.00 m

- LOCUINTE COLECTIVE P+2/P+3E+Er Max. 18.00 m de la nivelul  $\pm 0.00$  pana la cornisa (streasina). Se prevede o inaltime H max = 21.00 m

- LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER P+4E+Er Max. 21.00 m de la nivelul  $\pm 0.00$  pana la cornisa (streasina). Se prevede o inaltime H max = 24.00 m

- SERVICII - P+4E+Er Max. 21.00 m de la nivelul  $\pm 0.00$  pana la cornisa (streasina). Se prevede o inaltime H max = 24.00 m

- SERVICII SI INVATAMANT - P+4E+Er Max. 21.00 m de la nivelul  $\pm 0.00$  pana la cornisa (streasina). Se prevede o inaltime H max = 24.00 m

### 9.2. Aspectul exterior al cladirilor

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este inteizisa utilizarea lor improprie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

### 9.3. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Astfel se stabilesc indicatorii pentru urmatoarele subzone :

#### **LOCUINTE INDIVIDUALE:**

- $POT_{max} = 35$      $CUT_{max} = 1.2$

#### **LOCUINTE COLECTIVE:**

- $POT_{max} = 35$   $CUT_{max} = 1.2$  (pentru regim maxim de inaltime de P+2E – zona exclusiv rezidențială cu locuințe colective)
- $POT_{max} = 20$   $CUT_{max} = 1.2$  (pentru clădiri cu regim de înălțime de peste P+2E, până la P+3E+Er - zona exclusiv rezidențială cu locuințe colective)
- $POT_{max} = 35$   $CUT_{max} = 1.2$  (pentru clădiri cu regim de înălțime peste P+2E până la P+3E+Er – zona de locuințe colective cu parțial servicii la parter)

#### **LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICI LA PARTER:**

- $POT_{max} = 35$     $CUT_{max} = 1.2$

#### **SERVICII:**

- $POT_{max} = 35$     $CUT_{max} = 1.2$

#### **SERVICII SI INVATAMANT:**

- $POT_{max} = 35$     $CUT_{max} = 1.2$

### **11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **10.1. Parcaje garaje, anexe**

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

**Locurile de parcare vor fi asigurate conform Avizului de Oportunitate nr. 2 din 27/04/2023 emis de Primaria Comunei Giroc, dupa cum urmeaza:**

- **Locuinte individuale** - parcelele nr. 4-7, 10-291 :
  - Case individuale - 2 locuri de parcare / parcela
  - Case cu doua apartamente - 4 locuri de parcare / parcela

- **Locuinte colective:**

#### **Calcul locuri de parcare pentru locuinte colective:**

1 unitate locativa / 100 mp teren

Nr. parcari = Suprafata teren x 0.01 x 1.5

Vor fi asigurate 1.5 locuri de parcare/unitate locativa in interiorul fiecarei parcela

- **Locuinte colective cu servicii la parter:**

Se vor calcula conform normativelor in vigoare.

- **Servicii:**

1 loc de parcare / 100 m utili

- **Servicii si invatamant:**

Se vor calcula conform normativelor in vigoare.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare in functie de tipologia zonei functionale.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

#### **10.2. Spatii verzi**

Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

Este obligatorie asigurarea unui minim de 5% de spatii verzi.

Parcelele de zona verde prevazute sunt parcela 312-313.

#### 10.3. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu.

La parcelele de locuinte colective, locuinte colective si servicii si nici la parcelele de servicii nu vor fi prevazute imprejmuiri.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **12. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

**LI – SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**LC – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

**LCS – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER**

**S – SUBZONA SERVICII**

**SI – SUBZONA DE SERVICII SI INVATAMANT**

**SV – SUBZONA DE SPATII VERZI**

**C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

### **IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### **IV.1 LI – SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Generalitati. Caracterul zonei:**

Art. 1 Zona este compusa din parcele de locuinte individuale (amplasate izolat / cuplat) cu maxim doua unitati locative pe parcela, cu regim de inaltime maxim de P+2E,  $POT_{max} = 35$   $CUT_{max} = 1.2$ .

Art. 2 Functiuni complementare admise ale zonei: birouri pentru activitati cu maximum 5 angajati cu acordul vecinilor; realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela; constructii tehnico-edilitare cu conditia sa nu dauneze celorlalte activitati.

#### **1. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:**

Art. 3 Utilizari permise:

- Cladire rezidentiala cu locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela, amenajare parcaje, spatii verzi, loc de joaca.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Birouri, activitati pentru maximum 5 angajati cu acordul vecinilor
- Instalatii tehnico-edilitare necesare zonei. Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- Stationari auto si circulatie pietonala si spatii verzi, parcaje

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Construirea de zone de depozitare, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri, depozitari, industrie, orice activitate care poate genera noxe, trafic greu, zgomot.

## 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997

### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni rezidentiale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor

### **Amplasarea fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile Art. 23 R.G.U. – 5 m.

Alinierea cladirilor e obligatorie. **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor** (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusa în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE de 5 m.

### **Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei**

Se va face respectând conditiile de mai jos. Constructiile se pot amplasa izolat sau cuplat, distanta acestora fata de proprietatile învecinate va fi de 2m conform codului civil, pentru regim de inaltime P, P+M, P+1E si H/2 din inaltimea la cornisa pt P+1E+M/Er - P+2E , dar nu mai putin de 3 m. In cazul in care limita laterala coincide cu limita posterioara a parcele vecine, retragerea laterala va fi de minim 3 m, conform plansei 04 Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Amplasarea constructiilor (o singura constructie principala pe parcela) se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018. Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodarești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fara sa depășeasca 3.0 m înaltime maxima cu respectarea articolelor de cod civil privitor la scurgerea apelor si picatura streasinii.

Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, în locul acoperșurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

**In cazul in care pe una dintre parcele s-a construit pe limita de proprietate, cladirea vecina se va amplasa in regim cuplat fara acord notarial al proprietarului parcelei vecine, actul notarial se va cere doar daca solutia structurala o va impune.**

### **Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelei**

- se va respecta distanta de minim 6 m, respectiv 10 m fata de limita posterioara conform planșei de 04 Reglementari Urbanistice.
- se admit anexe gospodarești mai aproape de cei 10 m sau pe limita de fund a parcelelor, dar fara sa depășeasca 3 m înaltime maxima cu respectarea articolelor de cod civil privitor la scurgerea apelor si picatura streasinii.
- terasele descoperite de la nivelul parterului se vor amplasa la ce putin 6 m fata de limita de fund a parcelelor.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U.

Pozitia acceselor pe parcela se va stabili de catre arhitect la faza D.T.A.C. . In cazul locuintelor de doua apartamente se pot executa doua accese cu pozitiile stabilite de proiectant.

De asemenea, accesele carosabile se vor conforma in asa maniera astfel incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

Art. 10. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime propus pentru zona construibila este de max. P+2E . H maxim cornisa 9 m. La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Art. 11. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

- a) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformatie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa
- b) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ si in armonie cu cea principala
- c) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 35.00 % C.U.T. maxim admis 1.20 si h max cornisa / streasina = 9.00 m H max = 12. 00m

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

**Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U. minimum 5 %

**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U.

Spre aliniamentul stradal se recomanda soclul opac sa aibe o inaltime de 45-60 cm iar partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 total masurat de la nivelul  $\pm 0.00$ . Pentru celelalte 3 laturi, imprejmuirea se va realiza la dispozitia beneficiarului. (poate sa fie opaca, se va detalia la faza DTAC.

**Parcelare/ dezmembrari/ alipiri** – Sunt permise alipiri sau dezmembrari doar in vederea unei alipiri ulterioare.

## **IV. 2 LC – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

### **Generalitati**

#### **Generalitati. Caracterul zonei:**

Art. 1 Zona este compusa din parcele de locuinte colective (amplasate izolat / cuplat) cu regim de inaltime maxim de P+2E sau de maxim P+3E+Er, in functie de caz, dupa cum urmeaza:

1. Zonele de locuinte colective exclusiv rezidentiale vor avea un regim maxim de inaltime de P+2E si un POT de 35%, CUT de 1.2 .
2. In varianta in care se doreste depasirea regimului de inaltime dar pastrarea caracterului exclusiv rezidential al zonei, locuintele colective pot avea un regim maxim de inaltime de maxim de P+3E+Er dar POT-ul maxim va fi de 20%, iar CUT-ul de 1.2 .
3. In care se doreste optarea pentru un regim de inaltime cuprins intre P+2E+Er si maxim P+3E+Er, si pastrarea POT-ului de 35% si CUT 1.2, parterul locuintelor colective va fi partial format din functiuni complementare de servicii.

Art. 2 In varianta 3 – functiunile complementare admise ale zonei situate la parterul cladirilor ce depasesc regimul de inaltime P+2E vor fi: servicii, alimentatie publica, comert cu amanuntul – alimentar sau nealimentar, birouri, spatii administrative, cabinete medicale si alte asemenea; realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela; constructii tehnico-edilitare cu conditia sa nu dauneze celorlalte activitati.

Etajul retras va fi amplasat la minim 2 m față de fațadă.

### 1. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Cladire rezidentiala cu locuinte colective, amenajare parcaje, spatii verzi, loc de joaca.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- servicii, alimentatie publica, comert cu amanuntul – alimentar sau nealimentar, birouri, spatii administrative, cabinete medicale si alte asemenea
- Instalatii tehnico-edilitare necesare zonei. Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- Stationari auto si circulatie pietonala si spatii verzi, parcaje

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Construirea de zone de depozitare, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri, depozitari, industrie, orice activitate care poate genera noxe, trafic greu, zgomot.

### 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

#### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997

#### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni rezidentiale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor

#### **Amplasarea fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile Art. 23 R.G.U. – 6 m.

Alinierea cladirilor e obligatorie. **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor** (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusa în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE de 6 m.

#### **Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei**

Se va face respectând conditiile de mai jos. Constructiile se pot amplasa izolat sau cuplat; in cazul în care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile învecinate va fi de minim 3 m conform plansei 04 Reglementari Urbanistice. Cladirile cu un regim de inaltime mai mare de 3 nivele retragerea laterala va fi de h/2 raportata la fiecare nivel in parte.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Amplasarea constructiilor (o singura constructie principala pe parcela) se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Autorizatiile de construire vor fi obtinute doar daca documentatia DTAC va avea in componenta un proiect amenajare drumuri, trotuare care va prelua solutia detaliata in prezentul PUZ iar intabularea se va face doar dupa ce beneficiarul va executa bordurile drumului si a trotuarului aferent frontului stradal al fiecarui imobil in parte.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodaresti mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fara sa depaseasca 3 m inaltime maxima cu respectarea articolelor de cod civil privitor la scurgerea apelor si picatura streasinii.

Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, in locul acoperisurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului si cele acoperite si inconjurate cu stalpi.

**Nu se accepta sa ramana calcane vizibile, in cazul in care pe una dintre parcele s-a construit pe limita de proprietate, cladirea vecina se va amplasa in regim cuplat.**

**Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelei:**

- se va respecta distanta de minim 10 m, respectiv 15 m fata de limita posterioara conform plansei de Reglementari urbanistice.
- se admit anexe gospodaresti mai aproape de cei 10 m sau pe limita de fund a parcelelor, dar fara sa depaseasca 3 m inaltime maxima cu respectarea articolelor de cod civil privitor la scurgerea apelor si picatura streasinii.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesese se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Pozitia acceselor pe parcela va fi stabilita de catre arhitect la faza D.T.A.C. .

De asemenea, accesese carosabile se vor conforma in asa maniera astfel incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

Art. 10. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime propus pentru zona construibila este de P+3E+Er . H maxim cornisa 21 m. La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoirii constructiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoirii acestora.

Art. 11. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

- d) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformatie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa
- e) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ si in armonie cu cea principala
- f) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 12.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis si Coeficientul de utilizare a terenurilor - C.U.T. maxim va fi dupa cum urmeaza:

- $POT_{max} = 35$   $CUT_{max} = 1.2$  (pentru regim maxim de inaltime de P+2E – zona exclusiv rezidențială cu locuințe colective)
- $POT_{max} = 20$   $CUT_{max} = 1.2$  (pentru clădiri cu regim de înălțime de peste P+2E, până la P+3E+Er - zona exclusiv rezidențială cu locuințe colective)
- $POT_{max} = 35$   $CUT_{max} = 1.2$  (pentru clădiri cu regim de înălțime peste P+2E până la P+3E+Er – zona de locuințe colective cu servicii la parter)

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

Parcajele se pot amplasa pe teren sau in subsolul sau demisolul cladirilor.

**Calcul locuri de parcare:**

1 unitate locativa / 100 mp teren

Nr. parcare = Suprafata teren x 0.01 x 1.5

Vor fi asigurate 1.5 locuri de parcare/unitate locativa in interiorul fiecarei parcela

**Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U. minimum 5 %

**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U. – nu vor fi admise imprejmuiri.

**Parcelare/ dezmembrari/ alipiri** – Se permit doar pentru comasarea sau mărirea parcelelor.

Operatiunile de unificare sau dezmembrare fara obtinerea in prealabil a unui Certificat de Urbanism se vor considera nule iar aducerea la forma initiala a terenurilor va fi suportata de beneficiar.

### **IV.3 LCS – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER**

#### **Generalitati. Caracterul zonei:**

Art. 1 Zona este compusa din parcele de locuinte colective cu servicii la parter in regim de inaltime maxim P+4E+Er.

Art. 2 Functiuni complementare admise ale zonei: servicii, alimentatie publica, comert cu amanuntul – alimentar sau nealimentar, birouri, spatii administrative, cabinete medicale si alte asemenea; realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela; constructii tehnico-edilitare cu conditia sa nu dauneze celorlalte activitati, realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela

#### **1. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:**

Art. 3 Utilizari permise:

Constructii de locuinte colective cu servicii la parter. Functiunile complementare de la parter pot cuprinde: servicii, alimentatie publica, comert cu amanuntul – alimentar sau nealimentar, birouri, spatii administrative, cabinete medicale si alte asemenea; realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela; constructii tehnico-edilitare cu conditia sa nu dauneze celorlalte activitati.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Instalatii tehnico-edilitare necesare zonei. Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator



- Stationari auto si circulatie pietonala si spatii verzi, parcaje

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Construirea de zone de depozitare, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri, depozitari, industrie, orice activitate care poate genera noxe, trafic greu, zgomot.

## 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997

### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni rezidentiale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor

### **Amplasarea fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile Art. 23 R.G.U. – 6 m

Alinierea cladirilor e obligatorie. **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor** (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusa în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE de 6 m.

### **Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei**

Se va face respectând conditiile de mai jos. Constructiile se pot amplasa izolat sau cuplat; in cazul în care cladirile sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile învecinate va fi de minim 3 m conform plansei 04 Reglementari Urbanistice. Cladirile cu un regim de inaltime mai mare de 3 nivele retragerea laterala va fi de h/2 raportata la fiecare nivel in parte.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Amplasarea constructiilor (o singura constructie principala pe parcela) se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Autorizatiile de construire vor fi obtinute doar daca documentatia DTAC va avea in componenta un proiect amenajare drumuri, trotuare care va prelua solutia detaliata in prezentul PUZ iar intabularea se va face doar dupa ce beneficiarul va executa bordurile drumului si a trotuarului aferent frontului stradal al fiecarui imobil in parte.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodarești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fara sa depășeasca 3 m înaltime maxima cu respectarea articolelor de cod civil privitor la scurgerea apelor si picatura streasinii.

Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

In cazul in care pe una dintre parcele s-a construit pe limita de proprietate, cladirea vecina se va amplasa in regim cuplat.

### **Amplasarea constructiilor fata de limita posterioara ale parcelei:**

- se va respecta distanta de minim 10 m, respectiv 15 m fata de limita posterioara conform planșei 04 Reglementari Urbanistice.
- se admit anexe gospodarești mai aproape de cei 10 m sau pe limita posterioara a parcelelor, dar fara sa depășeasca 3 m înaltime la cornișa.
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesele se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Pozitia acceselor pe parcela va fi stabilită de catre arhitect la faza D.T.A.C.

Art. 9 Regurile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

Art. 10. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime propus pentru zona construabila este de max. P+4E+Er, H maxim cornisa 21.00 m . La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insuririi constructiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarii privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insuririi acestora.

Art. 11. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

- g) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformatie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa
- h) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ si in armonie cu cea principala
- i) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 35.00 % C.U.T. maxim admis 1.2 si h max cornisa / streasina =21.00 m H max = 24.00m

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

**Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U. minimum 5 %

**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U.

La parcelele de tip condominiu nu se admit imprejmui

**Parcelare/ dezmembrari/ alipiri** – Se permit doar pentru comasarea sau mărirea parcelelor.

Operatiunile de unificare sau dezmembrare fara obtinerea in prealabil a unui Certificat de Urbanism se vor considera nule iar aducerea la forma initiala a terenurilor va fi suportata de beneficiar.

#### **IV.4 S – SUBZONA SERVICII**

##### **Generalitati. Caracterul zonei:**

Art. 1 Zona este compusa din parcele cu functiunea de servicii cu regim de inaltime de P+4E+Er , sunt compatibile si functiuni ca spatii de birouri, administrative, comert cu amanuntul, restaurante de mici dimensiuni si alte mici ateliere mestesugaresti cu caracter nepoluant, alte activitati de interes ale cvartalului, dotari sportive de capacitate redusa (ex.: sala fitness), edificii culturale, sociale, expozitionale, cabinete medicale si alte asemenea;

Art. 2 Functiuni complementare admise ale zonei: realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela.

### 3. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- birouri, administrative, comert cu amanuntul, restaurante de mici dimensiuni si alte mici ateliere mestesugaresti cu caracter nepoluant, alte activitati de interes ale cvartalului, dotari sportive de capacitate redusa (ex.: sala fitness), edificii culturale, sociale, expozitionale, cabinete medicale si alte asemenea;

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Instalatii tehnico-edilitare necesare zonei. Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- Stationari auto si circulatie pietonala si spatii verzi, parcaje

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Construirea de zone de depozitare, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri, depozitari, industrie, orice activitate care poate genera noxe, trafic greu, zgomot.

### 4. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

#### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997

#### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni rezidentiale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor

#### **Amplasarea fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile Art. 23 R.G.U.

Alinierea cladirilor e obligatorie. **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor** (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusa în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE de 5 respectiv 6 m.

#### **Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei**

Se va face respectând conditiile de mai jos. Constructiile se pot amplasa izolat sau cuplat; in cazul în care cladirile sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile învecinate va fi de minim 3 m conform plansei 04 Reglementari Urbanistice. Cladirile cu un regim de inaltime mai mare de 3 nivele retragerea laterala va fi de h/2 raportata la fiecare nivel in parte.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Amplasarea constructiilor (o singura constructie principala pe parcela) se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, în locul acoperisurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

**In cazul in care pe una dintre parcele s-a construit pe limita de proprietate, cladirea vecina se va amplasa in regim cuplat.**

#### **Amplasarea constructiilor fata de limita posterioara a parcelei**

- se va respecta distanta de minim 10 m, respectiv 15 m fata de limita posterioara conform plansei 04 Reglementari urbanistice.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesele se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

Art. 10. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime propus pentru zona construabila este de max. P+4E+Er . H maxim cornisa 21.00 m. La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Art. 11. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

- j) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformatie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa
- k) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ si in armonie cu cea principala
- l) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 35.00 % C.U.T. maxim admis 1.20 si h max cornisa / streasina =21.00 m H max = 24.00m

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

**Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U. minimum 5 %

**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U. se recomanda soclul opac sa aibe o inaltime de 45-60 cm iar partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 total masurat de la nivelul trotuarului.

Se recomanda imprejmuiri vegetale.

**Parcelare/ dezmembrari/ alipiri** – Se permit doar pentru comasarea sau mărirea parcelelor.

Operatiunile de unificare sau dezmembreare fara obtinerea in prealabil a unui Certificat de Urbanism se vor considera nule iar aducerea la forma initiala a terenurilor va fi suportata de beneficiar.

#### **IV.5 SI – SUBZONA DE SERVICII SI INVATAMANT**

**Generalitati. Caracterul zonei:**

Art. 1 Zona este compusa din parcele de servicii si invatamant in regim de inaltime P+4E+Er - cresa, gradinita, spatiu de tip after-school, scoli gimnaziale, licee, sau alte constructii destinate invatamantului. alte activitati de interes ale cvartalului, dotari sportive de capacitate redusa (ex.: sala fitness), edificii culturale, sociale, pozitionale sau alte constructii destinate invatamantului

Art. 2 Functiuni complementare admise ale zonei: realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela

## 5. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- constructii de constructii de invatamant - cresa, gradinita, spatiu de tip after-school, scoli gimnaziale, licee, sau alte constructii destinate invatamantului. alte activitati de interes ale cvartalului, dotari sportive de capacitate redusa (ex.: sala fitness), edificii culturale, sociale, expozitionale sau alte constructii destinate invatamantului.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Instalatii tehnico-edilitare necesare zonei. Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- Stationari auto si circulatie pietonala si spatii verzi, parcaje

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Construirea de zone de depozitare, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri, depozitari, industrie, orice activitate care poate genera noxe, trafic greu, zgomot.

## 6. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997

### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni rezidentiale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor

### **Amplasarea fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile Art. 23 R.G.U.

Alinierea cladirilor e obligatorie.

**Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor** Alinierea cladirilor e obligatorie. **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor** (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusa în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE de 10 m.

### **Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Amplasarea constructiilor (o singura constructie principala pe parcela) se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

**In cazul in care pe una dintre parcele s-a construit pe limita de proprietate, cladirea vecina se va amplasa in regim cuplat.**

### **Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelei**

- se va respecta distanta de minim 10 m respectiv 15 m fata de limita posterioara conform planșei 04 Reglementari urbanistice.

- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita posterioara a parcelelor.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesele se vor conforma de așa manieră încât să asigure accesul autoutilitarelor de pompieri pentru stingerea incendiilor

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

Art. 10. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime propus pentru zona construabila este de max. P+4E+Er. H maxim cornisa 21.00 m. La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insuririi constructiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insuririi acestora.

Art. 11. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

m) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformatie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa

n) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ si in armonie cu cea principala

o) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 35.00 % C.U.T. maxim admis 1.2 si h max cornisa / streasina =21.00 m H max = 24.00 m

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

**Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U. minimum 5 %

**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U.

Spre aliniamentul stradal se recomanda soclul opac sa aibe o inaltime de 45-60 cm iar partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 total masurat de la nivelul  $\pm 0.00$ . Pentru celelalte 3 laturi, imprejmuirea se va realiza la dispozitia beneficiarului. (poate sa fie opaca, se va detalia la faza DTAC)

Se recomanda imrejmuiri vegetale.

**Parcelare/ dezmembrari/ alipiri** – Se permit doar pentru comasarea sau mărirea parcelelor.

## IV.6 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA C

### 1. Generalitati

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este cai de comunicatie si constructii aferente

Art. 2 Functiuni complementare admise ale subzonei: retele tehnico edilitare, servicii compatibile functiunii de baza a zonei.

### 2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Cai de comunicatie, Spatii verzi plantate, Stationari auto si circulatie pietonala

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Orice constructie va respecta art. 18. Din R.G.U.

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la art. 3 si 4.

### **3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:**

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

#### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Distantele ce se vor respecta intre parcaje si diferite tipuri de cladiri vor fi stabilite in conformitate cu `Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane` indicative P132-93 si vor fi urmatoarele:

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar
- Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor 5 m.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Caile de comunicatie din zona studiata vor fi strazi secundare sau colectoare cu latimea de minimum 12.00 m cu 7.00 m carosabil si trotuare de ambele parti. Accesese se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Toate retelele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterana retelelor de alimentare cu gaz sau energie termica.

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

**Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U.

**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U

## **IV.7 SV – SUBZONA DE SPATII VERZI**

### **1. Generalitati**

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este parcuri, amenajari sportive de mici dimensiuni (mobilier urban pentru sport in aer liber), recreere, agrement

Art. 2 Functiuni complementare admise ale subzonei: retele tehnico edilitare, servicii compatibile functiunii de zone verzi. Instrainarea și atribuirea terenurilor cu spatii verzi se efectueaza în conditiile prevazute de lege, cu pastrarea destinatiei de spatiu verde. Se va respecta Legea 24/2007 privind spatii verzi.

### **2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:**

Art. 3 Utilizari permise:

Se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc și odihna, constructii ocazionale pentru expozitii și activitati culturale, constructii ușoare cu caracter provizoriu, grupuri sanitare, spatii pentru întreținere, dar numai în baza unei documentatii de urbanism pentru întreaga suprafata a spatiului verde și cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depășeasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii: echipamente edilitare atata timp cat sunt de utilitate publica si sunt amplasate in subteran.

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la art. 3 si 4.

Art. 7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U

## CONCLUZII

### **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.L.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va raspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

### **Categorii principale de interventii ,care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

### **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii**

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asigurata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona.

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face conform ridicarii topografice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,  
Arh. Ioana-Maria Junc

Verificat,  
Arh. Daniel Belea