

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA 410903

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA 410903, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA 410903 și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- o Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000;
- o Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicative GM – 007 -2000;
- o H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicata);
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (republicata);
- o Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);
- o Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- o Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (republicata);
- o Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- o Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- o Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (actualizat);
- o Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției (actualizata);
- o Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- o Legea nr. 114/1996 Legea locuinței (actualizată);
- o Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (republicată);
- o Codul Civil (actualizat);

- o Diverse studii elaborate anterior, respectiv, Planul Urbanistic General (aprobat si in curs de actualizare) si Planuri Urbanistice Zonale din zona studiata, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru terenul studiat in vederea autorizarii acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA 410903, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru terenul studiat s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Protecția calității apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor, se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Protecția calității aerului

Terenul fiind în extravilanul localității Giroc, calitatea aerului este foarte bună, lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală), alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid și vor fi amplasate în încăperi special destinate, cu suprafețe și coș de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- o Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- o STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- o Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Activitatea de bază prevăzută pe terenul studiat, de locuire și funcțiuni complementare, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

Protecția solului și subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau a subsolului. În varianta folosirii cazanelor de încălzire cu combustibil lichid cu rezervoare îngropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice în vigoare privind protecția mediului (cuvă din beton sau rezervoare cu pereți dubli) și sănătatea populației.

Gospodărirea deșeurilor

Deseurile produse de acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri autorizate de către administrația locală.

În timpul execuției locuințelor, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în opera.

În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra protejării factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămas din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi autorizate de către administrația publică locală.

Deseurile menajere rezultate în timpul exploatării construcțiilor vor fi colectate în locuri special amenajate și preluate de operatorii locali de deseuri menajere.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru zonele de dezvoltare pentru locuințe unifamiliale, colective sau servicii vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare conform Ordinului 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, actualizat. În conformitate cu Strategia de gestionare și colectare se presupune că deseurile menajere să fie colectate fracționat pe categorii de deseuri iar pubelele să respecte forma recipientelor prevăzute în legislație cât și culorile aferente.

Gospodărirea substanțelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinătățile existente rezidențiale și de interes public.

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire și de prestări servicii și dotări publice, cât și pentru a aduce un aport îmbunătățirii calității aerului se vor amenaja spații verzi astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin avizul de oportunitate;

- o minim 10% din suprafața parcelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelor.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) și locuri de joacă pentru copii.

Spatii verzi de aliniament in cadrul parcelor pentru drumuri cuprind alei și accese la incinta.

Impactul asupra patrimoniului construit

Analizând terenul studiat din planșa U01 – Situația existentă, în relație cu zonele vecine, rezultă următoarele concluzii:

- o terenul studiat nu este definit prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC dar in prezent terenul studiat se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții.
- o zona 1, 3 și 4 de vecinătate nu este definită prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil in extravilan.
- o zona 2 de vecinătate nu este definită prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil, dar este reglementată parțial ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe care nu sunt edificate construcții prin:
 - „PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN CHISODA parcela A680/1/7” avizat (nr. CJT 25/2014),
 - PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN CHISODA parcela A680/1/4 avizat (nr. CJT 26/2012),
 - PUZ ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE parcela 406245 avizat (nr. CJT 42/2022),
 - PUZ ZONA DE LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE parcela 414136 avizat (nr. CJT 38/2022),
 - PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN CHISODA parcela A680/2/2 avizat (nr. CJT 25/2012) și
 - PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN CHISODA parcela A680/2/4 avizat (nr. CJT 95/2011).

Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA 410903, atât în faza de execuție, cât și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor, precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile în zonă și parcaje.

La proiectarea construcțiilor pentru locuințe se vor respecta prevederile din Legea 114/1996 Legea locuinței cu privire la suprafețele minime, înalțimi, etc. De asemenea se

vor respecta toate reglementarile in vigoare privind circulatiile pe verticala, persoane cu dizabilitati, siguranta in exploatare, insorire, sanatatea publica, etc.

3. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zonele funcționale propuse pe terenul studiat (UTR -Zr) sunt:

- o locuințe colective si servicii: 0,4208 ha (21,75%);
- o locuințe individuale (cu maxim două unități locative): 1,0270 ha (53,07%);
- o spații verzi amenajate: 0,0967 ha (5,00%);
- o drumuri, alei și parcaje: 0,3905 ha (20,18%).

Procent de ocupare a terenului (POT)

- o maxim 40% pentru locuinte colective si servicii;
- o maxim 35% pentru locuinte (individuale cu maxim doua unitati locative);

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- o maxim 1,60 pentru locuințe colective si servicii;
- o maxim 1,05 pentru locuinte (individuale cu maxim doua unitati locative);

Regim de înălțime:

- o maxim P+2E+Er/M pentru locuințe colective si servicii;
- o maxim P+1E+1Er/M pentru locuințe (individuale cu maxim doua unitati locative);

Înălțime maximă:

- o H cornișă = 12,0 m, H coamă = 15,0 m pentru locuințe colective si servicii;
- o H cornișă = 9,0 m, H coamă = 12,0 m pentru locuințe (individuale cu maxim doua unitati locative);

Suprafata teren 19.350 mp.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietete de la stradă(aliniament obligatoriu);
- o minim 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei.

Tipul de acoperire:

- o terasă sau șarpantă cu panta minimă 20° si maxim 40°.

Capacitati:

- o 14 imobile, din care 3 pentru locuințe colective si servicii și 11 imobile pentru locuințe individuale cu maxim două unități locative;
- o 42 locuinte x 3 locuitori și 3 spații comerciale x 2 angajați în zona de locuințe colective cu servicii;
- o maxim 22 unități locative x 3 locuitori in zona de locuințe individuale;
- o 192 locuitori si 12 angajați;
- o 1,5 locuri de parcare / unitate locativă în zona de locuințe colective;

Numarul minim de locuri de parcare pentru servicii se va completa corespunzator activității desfășurate.

Repartizarea suprafețelor din plansa de mobilare rezultate in functie de POT maxim propus:

- o 3081 mp – construcții locuințe individuale;

- o 1683 mp – locuințe colective și servicii la parter;
- o 10681 mp – funcțiuni și dotări complementare (gradini, loc de joacă, parcuri, circulații auto, căi de acces, platforme deseuri, etc);
- o 967 mp – spații verzi amenajate;
- o 3905 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
19350 mp

Orientarea față de punctele cardinale

- o amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014 actualizat.
- o se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrative, comercială) să aibă iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- o amplasarea clădirilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate de fațada cea mai favorabilă să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
- o se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusivă la nord.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta:

- o normele de însorire și iluminat natural;
- o amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, cu respectarea condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- o în cazul în care clădirile sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile vecine va fi: cuplată pe limita laterală comună și de minimum ½ h unde h este înălțimea maximă la cornișă față de limita necuplată, fie ½ h unde h este înălțimea maximă la cornișă față de limitele laterale în cazul amplasării în mod izolat; Pe limita necuplată se va asigura un acces auto de minim 3 m spre limita posterioară a proprietății.
- o în cazul amplasării a două volume izolate în cadrul aceleiași parcele, acestea se vor amplasa una față de cealaltă, la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;
- o clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă, având minimum 3,00 m;
- o construcțiile se vor amplasa în zona de implantare conform planșei – Reglementări urbanistice – planșa nr. U02;
- o autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- o la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă.
- o Este impusă retragerea minimă de 20 m între conducta de gaze naturale și locuințe prin avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A.

Prin lucrările de proiectare se vor respecta toate reglementările și normativele cu privire la utilități și drumuri.

Nu se admit anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (ovine, bovine, păsări).

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă. Drumurile ce deserveșc zona vor fi racordate la De 678/1 - strada Bucegi care va deveni o strada de 21 m și la De 91/4/1 - strada Coacazelor care va deveni o strada de 16 m.

Accesul la parcelele de pe terenul studiat se va face din De 678/1 și De 91/4/1 urmând ca în final parcelele să aibă acces din strazile nou create.

Prospectele sunt detaliate în capitolul REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII - Parcele pentru drumuri publice.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrări rutiere.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de Securitate, apărarea contra incendiilor.

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia, și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare.

Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Accesele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Drumuri de incintă

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor pe parcelele propuse vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

Parcaje

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

La stabilirea numărului maxim de unități locative pe parcela cu respectarea parametrilor urbanistici maximali pentru fiecare parcela se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare pe unitate locativa pe terenurile proprietate privata, în afara domeniului public.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor, vor fi prevăzute cu respectarea unei distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

La proiectarea locurilor de parcare în incintă, corelate cu funcțiunea, se va respecta H.G. 525/1996 republicată, precum și legislația în vigoare.

Pentru construcțiile care au ca activitate instituții și servicii se va respecta legislația în vigoare cu privire la numărul de parcaje raportate la tipul de activitate desfășurată.

Pentru construcțiile care au ca activitate servicii de cazare, se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

Intrările și ieșirile la parcare vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilități a amplasamentului, respectiv asigurarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuare ape menajere.

După realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuințe și a zonelor de servicii se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- o asigurarea cu apă potabilă a obiectivelor se va realiza din rețeaua de apă potabilă a localității Giroc.
- o apele uzate menajere provenite de pe terenul studiat se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se deversează în rețeaua de canalizare a localității Giroc.
- o apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa în canalul ANIF după ce au fost trecute printr-un separator de produse petroliere.
- o pentru zona de servicii în care funcționează punctele de alimentație publică, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- o asigurarea cu energie electrică a terenului studiat se va realiza prin branșamente la rețeaua de energie electrică adiacentă amplasamentului.
- o asigurarea cu gaze naturale a terenului studiat se va realiza prin branșamente la rețeaua de gaze naturale adiacentă amplasamentului.

Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termică va funcționa cu gaze naturale sau lemne.

Avizele de principiu obținute la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism, avize inclusiv avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă și avize speciale (administrator circulației feroviare, rutiere, navale sau aeriene) și autorizație de construcție pentru lucrările propriuzise și se va obține avizul definitiv cu soluția rețelelor de utilități care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețelele edilitare existente se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelelor edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcele pentru constructii

Terenurile pentru construcții au fost dimensionate având în vedere următoarele elemente:

- o limitele laterale sunt perpendiculare pe linia principală;
- o frontul stadal este mai mic decât adâncimea parcelei;
- o retragerea obligatorie de 5 m de la limita proprietății străzilor nou proiectate respectiv 10 m de la limita proprietății posterioare;
- o parcele propuse cu funcțiunea de locuințe individuale au suprafața minimă de 500 mp.
- o parcelările pot fi aprobate doar în baza prezentului proiect PUZ aprobat. Parcelările propuse respectă prevederile art. 30 din HG nr. 525/1996, art. 30 din RGU.
- o pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- o clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces dintr-o circulație cu acces public.
- o suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public.
- o exigentele minimale pentru unitățile locative vor respecta:
 - > prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, actualizată, referitoare la asigurarea suprafețelor minimale, în conformitate cu Anexa 1 “Exigente minimale pentru locuințe”
 - > posibilitatea asigurării în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse, conform legislației în vigoare.
 - > în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.
- o nu sunt premise dezmembrări și alipiri ulterioare.

Parcele pentru drumuri publice

Caile de comunicație ce deservește amplasamentul vor avea următoarele profile:

- o Mărirea profilului drumului de exploatare DE 678/1 - strada Bucegi - de la 4,0 m la 21,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, pista de biciclete 1,5 m, zonă verde 1,5 m, parcare 2,5 m, carosabil 7,0 m, parcare 2,5 m, zonă verde 1,5 m, pista de biciclete 1,5 m și trotuar 1,5 m..
- o Mărirea profilului drumului de exploatare DE 91/4/1 - strada Coacazelor - de la 4,0 m la 16,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, pista de biciclete 1,5 m, zonă verde 1,5 m, carosabil 7,0 m, zonă verde 1,5 m, pista de biciclete 1,5 m și trotuar 1,5 m.
- o Extinderea străzii Oltului cu profil de 21 m –compus din: trotuar 1,5 m, pistă biciclete 1,5 m, zonă verde 1,5 m, parcare 2,5, carosabil 7,0 m, parcare 2,5, zonă verde 1,5 m, pistă biciclete 1,5 m și trotuar 1,5 m;
- o Prevederea drumului nou cu profil de 12 m compus din: trotuar 1,50 m, zonă verde 1,50 m, carosabil 6,0 m, zonă verde 1,50 m și trotuar 1,50 m.

Dezmembrarea terenului studiat prin prezentul PUZ se va face conform planșelor anexate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor, astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin avizul de oportunitate;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă (banci) și locuri de joacă pentru copii.

Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitive sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita proprietatea de domeniul public și proprietățile vecine (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal nu se vor deschide spre exterior.

Parcela de locuințe cu servicii nu va fi împrejmuia spre frontul străzilor și pe limita laterală dintre parcele. Vor fi prevăzute elemente de delimitare constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60m înălțime și elemente din structuri metalice transparente – suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente vor fi discontinue. 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. Pe aliniamentul parcelei va fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 1,80 m destinat amplasării/integrării firidelor de bransament, numerelor poștale, rastelurilor pentru biciclete, cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnico-edilitare.

Pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative, spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maxim 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se permite realizarea unui aparat de intrare, zona pt. amplasare pubela de gunoi, împrejmuire pentru parcare cu acces direct din strada;

Față de limita posterioară se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc) sau transparente cu vegetație cățărătoare, cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

Împrejmuirea care se va realiza spre lotul de spații verzi va fi transparentă, prin grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă; tipul de împrejmuire folosit va fi identic; soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre toate incintele propuse cu spații verzi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

8. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul studiat nu este reglementat prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC, iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan adiacent zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

Terenul studiat este definit prin prevederile prezentului PUZ partial ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare si partial ca zone de locuinte cu servicii la parter.

Pentru terenul studiat distributia functiunilor este urmatoarea:

PARCELE CU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER (parcelele 1 ÷ 3)

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiunile permise sunt locuințe colective la etaje cu respectarea Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizate si servicii (minim la parter pe toata suprafata), respectiv comert en detail cu capacitate redusa, farmacii, showroom, birouri, prestari servicii diverse , agentii, spatii administrative pentru firme, cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- o să implice maximum 5 persoane;
- o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- o să fie nepoluante (noxe, zgomot, vibratii);
- o să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine;
- o să se asigure locurile de parcare necesare în incintă;
- o activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între orele 8:00-20:00.

Funcțiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto, căi de acces carosabile și pietonale în incintă, spații plantate.

Dotari complementare:

Locuri de parcare la sol, instalații edilitare, platforme colectare deșeuri menajere in recipiente speciale, loc de joaca pentru copii si fantani arteziene.

Funcțiuni interzise:

Pentru terenul studiat sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibratii sau trafic greu, servicii de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

PARCELE CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – parcelele 4÷14

Funcțiuni permise:

Funcțiunile permise sunt: locuinte individuale cu una sau maxim doua unitati locative/parcela.

Funcțiuni complementare:

Funcțiunile complementare sunt: spatii verzi, circulatii auto, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura.).

Dotari complementare:

Dotarile complementare sunt: anexe, loc de parcare propriu si pentru vizitatori si instalatii edilitare.

Funcțiuni interzise:

Sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărire comunala și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinării, altele decât cele permise.

PARCELA CU ZONA VERDE – parcela 15**Funcțiuni permise:**

Funcțiunile permise sunt: spații verzi amenajate.

Funcțiuni complementare:

Funcțiunile complementare sunt: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Dotări complementare:

Dotările complementare sunt: amenajări peisagere, sport (piscina), joc și odihnă, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban și împrejurimi.

Funcțiuni interzise:

Sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe, construcții pentru servicii, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale, altele decât cele permise.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat se constituie într-o singură zonă de unitate teritorială de referință respectiv UTR-ZR – zonă rezidențială și are următoarele subzone:

- o SLI - subzonă locuințe individuale (cu maxim două unități locative),
- o SSLC - subzonă servicii la parter cu locuințe la etajele superioare.

SZV – subzonă spații verzi amenajate, minim 5% din suprafața de teren. Parcelele de teren rezultate vor fi prevăzute cu spații verzi amenajate private (grădini), minim 10% din suprafață.

L – locuirea

- > **S_L_I - subzonă de locuințe individuale;**

Terenul studiat este prevăzut cu locuințe individuale (cu maxim două unități locative).

- > **S_S_L_C - subzonă de locuințe colective și servicii la parter;**

Terenul studiat este prevăzut cu servicii la parter cu locuințe la etajele superioare (maxim o unitate locativă la 100 mp de teren).

IS – instituții și servicii

Terenul studiat va fi prevăzut cu servicii la parter.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Terenul studiat va fi prevăzut cu căi de comunicație conform capitol II, punct 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații verzi plantate

Terenul studiat va fi prevăzut cu spații verzi amenajate, minim 5% din suprafața de teren.

Parcelele de teren rezultate vor fi prevăzute cu spații verzi amenajate private, minim 10% din suprafață.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Terenul studiat va fi prevăzută cu echipări edilitare conform planșa U03 - Reglementari - echipare edilitara.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat se constituie într-o zonă cu unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- (a) Parcelele 1 și 3 – locuințe colective cu servicii la parter;
- (b) Parcelele 4 ÷ 14 - locuințe individuale (cu maxim două unități locative);
- (c) Parcela 15 - spații verzi;
- (d) Parcela 16 – drumuri, alei, parcaje.

Pentru unitatea funcțională aferentă terenului studiat se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit,
arh. Manuela ENESCU

Verificat,
arh. Sorin HENT