



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

*Denumirea lucrării:* **"PUZ - ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**

*Loc construcție:* EXTRAVILAN GIROC, JUDEȚUL TIMIȘ  
**CF 407237**

*Beneficiari:* PASCU IONEL DAN, PASCU MIHAELA

*Faza:* **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.**

*Proiectant:* S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.  
Timișoara, str. G. Musicescu, nr. 26, sc. C ap. 1

*Proiectat:* Sp. RUR arh. STANCU ISPAS Ioana

*Pr. Nr:* 49/2023



## **BORDEROU GENERAL AL R.L.U**

<b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....</b>	<b>1</b>
<b>BORDEROU GENERAL AL R.L.U .....</b>	<b>2</b>
<b>I. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>4</b>
<b>Art.1. Rolul Regulamentului local de urbanism.....</b>	<b>4</b>
<b>Art.2. Baza legală a elaborării .....</b>	<b>4</b>
<b>Art.3. Domeniul de aplicare .....</b>	<b>5</b>
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</b>	<b>5</b>
<b>Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....</b>	<b>5</b>
<b>Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....</b>	<b>6</b>
<b>Art.6. Reguli de orientare față de punctele cardinale.....</b>	<b>7</b>
<b>Art.7. Reguli de amplasare față de drumurile publice .....</b>	<b>7</b>
<b>Art.8. Reguli de amplasare față de aliniament .....</b>	<b>7</b>
<b>Art.9. Reguli de amplasare în interiorul parcelei .....</b>	<b>7</b>
<b>Art.10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile .....</b>	<b>8</b>
<b>Art.11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale.....</b>	<b>8</b>
<b>Art.12. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară .....</b>	<b>8</b>
<b>Art.13. Reguli cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare.....</b>	<b>9</b>
<b>Art.14. Reguli cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare .....</b>	<b>9</b>
<b>Art.15. Parcelare .....</b>	<b>9</b>
<b>Art.16. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....</b>	<b>9</b>
<b>Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor .....</b>	<b>10</b>
<b>Art.18. Fațade .....</b>	<b>10</b>
<b>Art.19. Acoperișurile.....</b>	<b>10</b>
<b>Art.20. Spații verzi plantate .....</b>	<b>10</b>
<b>Art.21. Împrjmuire.....</b>	<b>11</b>
<b>III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>12</b>
<b>Art.22. Tipuri de zone funcționale .....</b>	<b>12</b>
<b>IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE .....</b>	<b>12</b>



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

IV.1. L <sub>s</sub> - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ, DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI SERVICII .....	12
<b>Art.23.</b> <i>Utilizări permise</i> .....	12
<b>Art.24.</b> <i>Utilizări permise cu condiții</i> .....	12
<b>Art.25.</b> <i>Utilizări interzise temporar</i> .....	13
<b>Art.26.</b> <i>Utilizări interzise permanent</i> .....	13
<b>Art.27.</b> <i>Înălțimea construcțiilor</i> .....	13
<b>Art.28.</b> <i>Procentul de ocupare al terenului</i> .....	13
<b>Art.29.</b> <i>Coeficientul de utilizare al terenului</i> .....	13
<b>Art.30.</b> <i>Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe</i> .....	14
IV.2. L <sub>i</sub> - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE (MAXIM 2 UNITATI LOCATIVE/PARCELA) .....	14
<b>Art.31.</b> <i>Utilizări permise</i> .....	14
<b>Art.32.</b> <i>Utilizări permise cu condiții</i> .....	14
<b>Art.33.</b> <i>Utilizări interzise temporar</i> .....	14
<b>Art.34.</b> <i>Utilizări interzise permanent</i> .....	15
<b>Art.35.</b> <i>Înălțimea construcțiilor</i> .....	15
<b>Art.36.</b> <i>Procentul de ocupare al terenului</i> .....	15
<b>Art.37.</b> <i>Coeficientul de utilizare al terenului</i> .....	15
<b>Art.38.</b> <i>Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe</i> .....	16
IV.3. C <sub>c</sub> – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ .....	16
IV.4. S <sub>p</sub> – ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE .....	16
<b>V. CONCLUZII</b> .....	<b>17</b>



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

---

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### **Art.1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

(1) Prezentul Regulament local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor;
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

(2) Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) extind și completează prevederile din PUG com. Giroc, și sunt obligatorii pentru întreaga zonă studiată.

(3) Prin zona studiată se înțelege terenul cu o suprafață de 10 000 mp cuprinsă între:

- Parcela A520/1/8/5 (proprietate privată) - la Nord;
- Parcela A520/1/8/3/2 (proprietate privată) – la Sud;
- CF415209 – Parcela reglementată cu funcțiunea de drum – la Vest;
- DE 524/3 Drum de exploatare agricolă – la Est.

(3) Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

(3) Prin definiție PUZ-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față comuna Giroc.

#### **Art.2. Baza legală a elaborării**

(1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind conținutul documentațiilor și
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare;

(2) Regulamentul local de urbanism aferent PUZ - adaptează la condițiile zonei studiate reglementările și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG com. Giroc și ale Regulamentului General de Urbanism.

(3) La baza prezentului RLU stă lucrarea **"PUZ – ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**.



### **Art.3. Domeniul de aplicare**

(1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

(2) Zonificarea funcțională este stabilită în cadrul PUZ-ului prin planșa **U02 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, pe baza căreia se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

### **Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

(1) Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate:

- SCI - arii speciale de conservare
- SPA - arii de protecție specială avifaunistică
- Rezervații naturale
- Parcuri naționale

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

(3) Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent de 5.51 %.

**Perimetrul propus pentru investiție este inclus în perimetrul sitului arheologic „Așezarea neolitică de la Giroc – La Nemți/Obiectiv 6”, înregistrat în Repertoriul Arheologic național, cod RAN 155323.07, astfel încât Autorizația de Construire va fi condiționată de următoarele cerințe:**

#### **Art. 4.1.**

Perimetrul care cuprinde patrimoniu arheologic reperat (aferent sitului arheologic „Așezarea neolitică de la Giroc – La Nemți/Obiectiv 6”, cod RAN 155323.07) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

#### **Art. 4.2.**

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), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în



zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității 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. 4.3.**

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat, vor putea fi demarate numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

**Art. 4.4.**

Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (cercetare arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție pe locul de origine), sau, după caz, a avizului favorabil pentru construire.

**Art. 4.5.**

Perimetrul cu potențial arheologic (aferent zonei de protecție a sitului arheologic „Așezarea neolitică de la Giroc – La Nemți/Obiectiv 6”, cod RAN 155323.07) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

**Art. 4.6.**

Intervențiile efectuate în zona cu potențial arheologic, 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. 4.7.**

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. 4.8.**

În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

**Art. 4.9.**

În perimetrul cu potențial arheologic, supravegherea arheologică se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.



**Art. 4.10.**

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

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

(1) Autorizarea executării fiecărei construcții prevăzute pe suprafața studiată va ține seama de zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, rețelelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură tehnico-edilitară propuse.

(2) Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

**Art.6. Reguli de orientare față de punctele cardinale**

(1) Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la Nord.

(2) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 – 1½ ore conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(3) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

**Art.7. Reguli de amplasare față de drumurile publice**

(1) Conform R.G.U. prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție ale drumului.

(2) Autorizarea construcțiilor cu funcție de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(3) În localitate zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

(4) Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

**Art.8. Reguli de amplasare față de aliniament**

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat):



- **5.00 m** - față de aliniamentul străzilor nou propuse sau extinderea celor existente;

**Art.9. Reguli de amplasare în interiorul parcelei**

(1) Pe teren este reglementat edificabilul în care vor putea fi amplasate clădirile, ce vor putea fi dispuse conform planșei **U2.1 "PROPUNERE MOBILARE"**.

(2) Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural. În cazul în care se propun distanțe între clădiri mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, acestea vor fi definitivare în etapa de autorizare, pe baza unui studiu de însorire.

(3) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, se va face cu o retragere de minim  $H_{\text{cornișă}}/2$ , se va respecta Codul Civil. În cazul construcțiilor de locuințe colective cu dotări aferente și servicii, retragerea față de limitele laterale ale parcelelor se va face respectând  $H_{\text{cornișă}}/2$  sau minim 3.00 m.

(4) Se admit cuplări ale construcțiilor de pe parcele diferite, față de aceeași limită de proprietate (deci amplasate pe limita de proprietate).

(5) În cazul parcelelor nr. 1-8, construcțiile se pot amplasa pe limita Estică și/sau Vestică de proprietate.

(6) Construcțiile anexe P, cu o înălțime la cornișă de max. 3.00 m, se pot amplasa și mai aproape de limita laterală, inclusiv pe limită (cu acordul vecinului), cu condiția respectării Codului Civil.

(7) Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei se va face cu o retragere de minim **10 m** în cazul parcelelor de locuire individuală (max. 2 u.l./parcela), iar în cazul parcelelor de locuire colectivă cu dotări aferente și servicii retragerea față de spatele parcelei se va face la **12 m**.

**Art.10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces direct la drumurile publice. Acestea trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor având în vedere gabaritele minime de trecere a auto-specialelor de intervenție care sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

**Art.11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale**

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

(2) La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități. Se va asigura accesul pietonal la clădirile prevăzute.





**Art.12. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

(1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echiparea tehnico-edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(2) În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea tehnico-edilitară, pe care investitorul nu le poate acoperi din bugetul lui, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării tehnico-edilitare se va face în următoarele condiții:

**a) Utilizări permise**

(1) Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura tehnico-edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare din partea investitorilor interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

**b) Utilizări permise cu condiții**

(2) Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

**Art.13. Reguli cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

**Art.14. Reguli cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare**

(1) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau de către beneficiar.

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



### **Art.15. Parcelare**

(1) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată astfel încât să rezulte un ansamblu omogen și coerent din punct de vedere urban și arhitectural.

### **Art.16. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

(1) Propunerea de mobilare a terenului cuprinde amplasarea unor corpuri de clădire: locuințe individuale (max. 2 u.l./parcels) cu regim maxim de înălțime **S+P+1E+Er/M** și locuințe colective cu dotari aferente și servicii cu regim maxim de înălțime **S+P+2E+Er/M**.

(2) Numarul de unitati locative se va stabili in concordanta cu prevederile Legii Locuintei nr. 114/1996, actualizata, referitoare la asigurarea suprafetelor minimale, in conformitate cu Anexa 1 "Exigente minimale pentru locuinte". Numărul de locuințe cu o singură cameră nu va depăși 10% din numărul total de apartamente aferente imobilului.

(3) Locul de joacă pentru copii este evidențiat în planșele **U02 "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** fiind amplasat pe parcela Nr. 9.

### **Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Construcțiile trebuie să se apropie de tipologia clădirilor de locuit specifică funcțiunii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul specific conturat al zonei.

(3) Toate fațadele trebuie tratate la același nivel calitativ.

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

### **Art.18. Fațade**

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

(2) Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, bej-uri, culori armonizate în general.

### **Art.19. Acoperișurile**

(1) Clădirile de locuit vor avea învelitoare tip terasă sau șarpantă cu pante cuprinse între 5 și 27%.

(2) Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau învelitori din tablă plană profilată în culoarea brun, gri.



### **Art.20. Spații verzi plantate**

(1) Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 25% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției.

(2) Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,00 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

(3) Spațiile verzi, parcuri, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc. vor respecta norma de 10-14 mp/ locuitor, din care 5mp/locuitor în cadrul unității de locuit, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, în teritoriul supus dezvoltării urbane.' (HCJ 87/2004)

### **Art.21. Împrejmuire**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea în cazul locuințelor trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1.80 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

(4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

(5) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz, etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

(6) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(7) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate, sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

---

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### **Art.22. Tipuri de zone funcționale**

(1) Zona studiată se înscrie în cadrul tipologiei funcționale cu potențial de edificare urbană din teritoriul administrativ al comunei Giroc cu caracter periurban aflată în sfera de creștere a municipiului Timișoara.

(2) Specificul zonei este unul rezidențial cu dotări aferente și servicii compatibile.

(3) Zonele funcționale sunt evidențiate în planșa **U02 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE"**.

- **Ls - Zonă predominant rezidențială, de locuințe colective cu dotări aferente și servicii;**
- **Li – Zonă de locuințe individuale (maxim 2 unitati locative/parcela);**
- **C - Zonă căi de comunicație rutieră;**
- **SP - Zonă spații verzi amenajate;**

### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

#### **IV.1. Ls - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ, DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI SERVICII**

##### **Art.23. Utilizări permise**

(1) Este permisă, amplasarea de clădiri cu următoarele funcțiuni:

- locuire colectivă;
- administrative mici (birouri, sedii societăți comerciale, etc);
- financiar bancare (filială de bancă, societăți de asigurări, etc.);
- terțiare (comerț, alimentație publică, servicii cu acces cu publicul, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.)
- sportive (sală de fitness, etc);

##### **Art.24. Utilizări permise cu condiții**

(1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.



**Art.25. Utilizări interzise temporar**

(1) Până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.

**Art.26. Utilizări interzise permanent**

(1) Depozitare în afara celei aferente activității comerciale (dar de mică anvergură);

(2) Activități de tip industrial sau cvasi-industrial sau depozități, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hală de producție, atelier, laborator etc), activități complementare (administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe), întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activități, bază logistică, autobază terminal de marfuri;

(3) Comerț și depozitare en-gros;

(4) Servicii industriale și cvasi-industriale (comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distribuție și desfacere, parc de activitati, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii);

**Art.27. Înălțimea construcțiilor**

(1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

(2) Înălțimea maximă a clădirilor este **13.50 m**.

(3) Înălțimea maximă la cornisa acoperișului de **10.50 m**.

(4) Este permisă realizarea de acoperișuri tip terasă sau șarpantă.

**Art.28. Procentul de ocupare al terenului**

(1) P.O.T. maxim = 40%.

**Art.29. Coeficientul de utilizare al terenului**

(1) C.U.T. maxim = 1.6



**Art.30. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe**

(1) Sunt prevăzute parcaje care asigură necesarul de locuri de parcare conform normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectiv, pentru construcțiile de locuire colectivă min. 1.5 locuri de parcare / unitate de locuit iar pentru zona de servicii parcarile se vor amenaja conform Anexei nr. 5 din Hotărârea 525/27 iunie 1996 – “REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM”.

(2) Parcajele vor fi amplasate pe terenul privat și/sau în subsolul/demisolul clădirilor în cazul subzonei de locuire colectivă cu dotari aferente și servicii. Se prevede ca suprafața spațiului comercial să fie de maxim 200 mp desfășurate.

(3) Se prevede o servitute temporară de trecere auto și pietonal și echipare edilitară aferentă pe parcela Nr. 10 în favoarea parcelei Nr. 11, până la finalizarea profilului stradal PPT 2 - 24 m.

**IV.2. Li - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE (MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELA)**

**Art.31. Utilizări permise**

(1) Este permisă, amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale sau cuplate (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu anexele urbane aferente;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare;
- anexe gospodărești.

**Art.32. Utilizări permise cu condiții**

(1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(2) Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.

(3) Este permisă amplasarea serviciilor și comerțului necesar zilnic, serviciile profesionale, cabinete profesii liberale, etc, cu acordul vecinătăților.

**Art.33. Utilizări interzise temporar**

(1) Până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.



**Art.34. Utilizări interzise permanente**

(1) Activități de tip industrial sau cvasi-industrial sau depozități, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hală de producție, atelier, laborator etc), activități complementare (administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe), întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activități, bază logistică, autobază terminal de marfuri;

(2) Comerț și depozitare en-gros;

(3) Servicii industriale și cvasi-industriale (comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distribuție și desfacere, parc de activități, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii);

(4) Gospodărie comunală;

(5) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

(6) Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

**Art.35. Înălțimea construcțiilor**

(1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

(2) Înălțimea maximă a clădirilor este **12.00 m**.

(3) Înălțimea maximă la coma acoperișului de **8.00 m**.

(4) Este permisă realizarea de acoperișuri tip terasă sau șarpantă.

**Art.36. Procentul de ocupare al terenului**

(2) P.O.T. maxim = 35%.

**Art.37. Coeficientul de utilizare al terenului**

(1) C.U.T. maxim = 1.00



**Art.38. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe**

(1) Sunt prevăzute parcaje care asigură necesarul de locuri de parcare conform normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectiv, pentru construcțiile de locuire individuală min. 1.5 locuri de parcare / unitate de locuit.

(2) Parcajele vor fi amplasate pe terenul privat din fața unității locative.

**IV.3. C – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

(1) Nivelul de zgomot măsurat, exterior așezărilor umane, va respecta prevederile legislației în vigoare. Amplasarea drumului trebuie să se facă fără a prejudicia în vreun fel salubritatea, ambientul, starea de sanatate și de confort a populației. În acest scop se au în vedere următoarele:

- realizarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi - perdele de protecție, cu rol antipoluant și estetic;
- folosirea, în măsura posibilităților, a unor tipuri de îmbrăcăminte rutieră absorbantă fonic;

(2) Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite.

(3) Căile de comunicație rutieră vor fi realizate în două etape: prima etapă realizată de către investitor ce presupune echiparea tehnico-edilitară (inclusiv rețelele subterane, care să poată prelua nevoile noii investiții dar și, zone verzi și accese) și pietruirea carosabilă (Structura rutiera proiectata: 20 cm strat fundatie din balast; 30 cm beton asphaltic, balast, mixtura asphaltica) și etapa a doua realizată de către Primăria Giroc ce presupune aducerea străzii conform standardelor și asphaltarea carosabilă (structura rutiera proiectata: 4 cm strat din beton asphaltic BA16, 20 cm fundatie din balast, 30 cm mixtura asphaltica, balast).

**IV.4. SP – ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE**

(1) Funcțiunea: scuaruri, spații verzi de aliniament aferente drumurilor și spațiilor verzi de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, alei, spații verzi plantate, mobilier urban specific.

(2) Zona destinată spațiilor verzi și plantate are o suprafață de 551 mp, 5.51 % din suprafața totală a terenului studiat.

(3) P.O.T. maxim = 10%.

(4) Retragearea fata de limite:

- Retragerea fata de aliniamentul stradal este de **5.00 m**.
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei este de **10.00 m**.
- Retragerea fata de limitele laterale (stanga, dreapta) este de minim **2.00 m** conform Codului Civil.

(5) Pe zonele verzi se vor putea realiza amenajari peisagere.





(6) Construcțiile admise a fi amplasate sunt: pergole, chioșcuri, pavilioane, fântâni, echipamente de joacă pentru copii, echipamente sportive, stâlpi de iluminat, jardiniere, bănci, coșuri de gunoi și piese decorative.

(7) Se permite amplsarea echipamentelor tehnico-edilitare.

(8) Se interzice schimbarea de funcțiune a spațiului verde precum și dezmembrarea ulterioară a terenului cu destinația de spațiu verde în vederea extinderii zonelor de locuit.

(9) Este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.

## V. CONCLUZII

(1) Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale comunei Giroc.

(2) Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, în funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristică unei zone cu clădiri de locuit.

(3) Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

(4) Prestatorul garantează elaborarea documentației în conformitate cu normele în vigoare la momentul avizării și aprobării de către organele abilitate.

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

(6) Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

(7) Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii/actualizării a situației existente.

Întocmit

Sp. RUR arh. Ioana STANCU ISPAS