



# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

P R O I E C T 2 8 8 / 2 0 2 1

## I. Dispoziții generale

### Art. 1. rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planului urbanistic zonal.
- (2) Regulamentul local de urbanism (RLU) preia prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU), ale Regulamentului local de urbanism al Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Ghiroda (în curs de actualizare) și le detaliază.
- (3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe zona studiată.
- (4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii (alin.4, art.1, Legea 350/2001).
- (5) Prevederile Regulamentului local de urbanism (RLU) vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general precum și a legislației de specialitate relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare, de către Consiliul Local Ghiroda, cu Hotărârea nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

### Art. 2. baza legală a elaborării

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, republicată
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, republicată
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HG nr. 525/1966
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației

Regulamentul Local de Urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

### Art. 3. domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor amplasate pe suprafața de studiu (7.738 mp) înscrisă în CF nr. 405782 și CF 407501 Ghiroda.
- (2) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit alin (1) din art. 31 al legii 350/2001, actualizată.
- (3) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) se aprobă odată cu Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pe care îl detaliază.
- (4) Odată aprobat, terenul cuprins în prezentul PUZ este inclus în intravilanul comunei Giroc, conform legii.



(5) Planul urbanistic zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism (RLU) aferente CF nr. 405782 și CF 407501 Ghiroda sunt valabile 10 ani de la data aprobării lor, dată la care trebuie începute lucrările prevăzute în documentație, aceasta păstrându-și valabilitatea în acest caz și după această dată.

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru teritoriul studiat în ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ reglementează următoarele:

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

#### **Art. 4 terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

#### **Art. 5 terenuri agricole din intravilan**

Nu este cazul.

#### **Art. 6 resursele subsolului**

(1) În cazul identificării de zone cu resurse în parcela studiată modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(2) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului delimitate potrivit legii se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

#### **Art. 7 resurse de apă, platforme meteoologice și stații hidrometrice**

Nu este cazul.

#### **Art. 8 zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

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

#### **Art. 9 expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

#### **Art. 10 expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

#### **Art. 11 construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

#### **Art. 12 asigurarea echipării edilitare**

Vezi Art. 54, Art. 55, Art. 56, Art. 78, Art. 79, Art. 80 din acest RLU.

#### **Art. 13 asigurarea compatibilității funcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin documentația de urbanism.

#### **Art. 14 procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin documentația de urbanism – vezi Art. 63 și Art. 87 din acest RLU.



### 3

#### **Art. 15 coeficientul de utilizare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se va face astfel încât coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin documentația de urbanism – vezi Art. 64 și Art. 88 din acest RLU.

#### **Art. 16 lucrări de utilitate publică**

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (2) Întreaga infrastructură edilitară se va amplasa în subteran.
- (3) Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art. 2, L 255/2010):
  - a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes local
  - b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare
  - c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică.
- (4) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

##### **Art. 17 orientarea față de punctele cardinale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale în conformitate cu anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism (RGU) – vezi Art. 46 și Art. 70 din acest RLU.
- (2) Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.
- (3) Se recomandă orientarea spre nord a bucătăriilor și spațiilor de preparare, a depozitelor și atelierelor de lucru.

##### **Art. 18 amplasarea față de drumuri publice**

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - b) parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse energetice (inclusiv funcțiunile lor complementare);
  - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul Regulamentului local de urbanism (RLU) prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii – vezi Art. 47 și Art. 71 din acest RLU și planșa 2, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

##### **Art. 19 amplasarea față de linii electrice aeriene de înaltă tensiune**

- (1) Se va respecta zona de siguranță/protecție și funcționare a LEA 220(400) KV de 55(75) m, conform normativelor în vigoare – vezi Art. 48 și Art. 72 din acest RLU și planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

##### **Art. 20 amplasarea față de aliniament**

- (1) Amplasarea față de aliniament se va face conform planșei 2, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE (anexată) – vezi Art. 49 și Art. 73 din acest RLU.
- (2) În sensul Regulamentului local de urbanism (RLU) prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

##### **Art. 21 amplasarea în interiorul parcelei**



- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
  - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei - conform Codului civil;
  - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor de va face conform planșei 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE (anexată) adică la minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă a construcției dar nu mai puțin de 3 m – vezi Art. 50 și Art. 74 din acest RLU.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### Art. 22 acces carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism (RGU) și Art. 51, Art. 75 din acest RLU.
- (4) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### Art. 23 acces pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul acestui articol, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii – vezi Art. 52 și Art. 76 din acest RLU.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### Art. 24 pista pentru biciclete, trasee velo

- (1) În sensul prezentului articol, pista pentru biciclete este subdiviziunea părții carosabile, a trotuarului ori a acostamentului sau pista separată de drum special amenajată, semnalizată și marcată corespunzător, destinată numai circulației bicicletelor și moped-elor – vezi Art. 53 și Art. 77 din acest RLU.
- (2) În sensul prezentului articol, prin trasee velo se înțelege rețeaua de poteci, alei și traiectorii localizate de-a lungul perdelelor verzi și a canalelor, neasfaltate, nedalate, realizate în general din materiale ecologice (pietriș, pământ compactat, scoarță de copac etc.).

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Întreaga infrastructură edilitară se va amplasa în subteran.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În cazul complexelor de imobile de locuințe se va studia eficiența unui sistem de încălzire/ventilație/răcire centralizat, în comparație cu unul individual, din punct de vedere al poluării și eficienței energetice.
- (4) Sunt interzise centralele de încălzire, ventilație etc. de apartament/unitate de locuire la imobilele cu locuințe colective.
- (5) Imobilele cu locuințe colective vor fi echipate cu sistem de încălzire/ventilație/climatizare centralizat, în care agentul termic se va produce în centrale termice comune pentru fiecare imobil. Contorizarea consumului de energie



electrică, termică etc. se va realiza cu contoare alocate fiecărui apartament-

#### **Art. 25 racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică – vezi Art. 54, Art. 78 din acest RLU.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la dispozițiile alineatului precedent cu avizul organelor administrației publice competente dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă, fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### **Art. 26 realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile Planului de acțiune asumat de inițiatorul acestui PUZ.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Toate rețelele stradale (de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza subteran – vezi Art. 55, Art. 79 din acest RLU.
- (4) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive (markeri) pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare sau extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (6) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale precum și a drumurilor de interes local și național, dacă e cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare care se pot situa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

#### **Art. 27 proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei Ghiroda, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

#### **Art. 28 parcelarea**

- (1) Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat pentru forma actuală a parcelelor, în conformitate cu planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului care nu se regăsesc în prevederile planului urbanistic zonal (PUZ) se vor reglementa prin plan urbanistic de detaliu (PUD).



**6**

**Art. 29 înălțimea construcțiilor**

În conformitate cu planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE și Art. 58, Art. 82 din acest RLU.

**Art. 30 aspectul exterior al construcțiilor**

În conformitate cu planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE și Art. 59, Art. 83 din acest RLU.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

**Art. 31 parcaje**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Se vor respecta prevederile anexei 5 din RGU și Art. 60 și Art. 84 din acest RLU.
- (3) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de parcărilor la subsol.
- (4) În cazul parcajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- (5) Pentru parcajele supraterane se recomandă realizarea lor, pe cât posibil, cu dale înierbate.

**Art. 32 spații verzi și plantate**

- (1) Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției - în conformitate cu planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, Art. 61, Art. 85 și Art. 93 din în acest RLU.
- (2) Spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca zone verzi.
- (3) Pentru zonele rezidențiale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor raportat la suprafața totală a terenului și 5% la nivelul terenului studiat conform AO.
- (4) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora sau strămutarea lor este interzisă indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71).

**Art. 33 împrejuriri**

Zona studiată va avea acces public nelimitat de-a lungul HCn205 astfel încât nu sunt prevăzute împrejuriri (Art. 60 și Art. 84 din acest RLU).

(1) În condițiile acestui regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

(3) Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație atât spre drumul public cât și între proprietăți; gardul viu folosit ca împrejurire între două proprietăți va avea înălțime de minim 2,00 m și va fi poziționat la 0,50 m față de limita de proprietate.

(4) În cazul reparcelării împrejurirea va respecta condițiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism (RLU).



## 11. Dispoziții finale

### Art. 34 autorizarea directă

(1) Până la aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al UAT Ghiroda autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii - L 50/1991 art. 2, alin. (2).

(3) Pentru obținerea unor construcții de calitate sunt obligatorii proiectarea/autorizarea, realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- a) rezistență mecanică și stabilitate
- b) securitate la incendiu
- c) igienă, sănătate și mediu înconjurător
- d) siguranță și accesibilitate în exploatare
- e) protecție împotriva zgomotului
- f) economie de energie și izolare termică
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale - L10/1995 art. 5, alin. (1).

(5) Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.

(6) Verificarea proiectelor privind respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele fundamentale aplicabile se efectuează de către specialiști verificali de proiecte atestați pe domenii/subdomenii și specialități, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor.

Verificatorul de proiect atestat nu poate verifica și ștampila proiectele întocmite de el, proiectele la a căror elaborare a participat sau proiectele pentru care, în calitate de expert tehnic atestat, a elaborat raportul de expertiză tehnică - L10/1995, art. 13, alin. (1).

(7) Este interzisă autorizarea obiectivelor care nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

### Art. 35 detalieri ale documentațiilor de urbanism

(1) Planul urbanistic de detaliu (PUD) se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin acest Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în ceea ce privește o parcelă și doar dacă administrația publică locală Ghiroda îl consideră necesar, prevederile din acest proiect nefiind suficiente pentru autorizarea directă (alin. 1, art. 48, Legea 350/2001).

### Art. 36 modificări ale Planului Urbanistic Zonal

(1) Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul Urbanistic Zonal.

(2) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :

- a) să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(3) După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic de detaliu menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin. 1-5, art. 32, L 350/2001).



## 8

### Art. 37 litigiile

(1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

### III. Zonificarea funcțională

#### Art. 38 zone și subzone funcționale

Amplasamentul studiat cuprinde următoarele zone funcționale:

- L2.1 – zona pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare
- L2.2 – zona pentru locuințe colective cu dotări și servicii publice
- CCR – căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- SVV – zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție.

#### Art. 39 definirea termenilor utilizați în documentație

(1) Unitate teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (L350/2001 – anexa 2).

#### Art. 40 unitate teritorială de referință principală

(1) Conform PUG Ghiroda preliminar aprobat cu HCL 274/2023 terenul studiat este cuprins în UTR A14.

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

#### IV.1 L2.1 - Zona pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare (parcela 2)

##### IV.1. 1 Generalități

#### Art. 41 caracterul zonei

- (1) Zonă destinată locuințelor colective cu funcțiuni complementare, regim maxim de înălțime (S)+P+2E, cu maxim 1 unitate locativă/100 mp parcelă.
- (2) Funcțiunea actuală a amplasamentului: agricol în extravilan.

#### Art. 42 funcțiuni complementare permise pentru zonă

- (1) Funcțiuni complementare admise pentru zonă:
  - servicii terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială
  - echipare tehnico-edilitară
  - zone verzi amenajate.

##### IV.1. 2 Utilizare funcțională

#### Art. 43 utilizări admise

- (1) Se permite amplasarea construcțiilor destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare; regim de înălțime maxim (S)+P+2E, maxim 1 apartament/100 mp parcelă.
- (2) Servicii și comerț pentru traiul zilnic compatibile cu locuirea.
- (3) Servicii profesionale, cabinete profesii liberale, etc. compatibile cu locuirea.
- (4) Accese auto, spații pentru parcare.
- (5) Spații verzi.
- (6) Echipare tehnico-edilitară aferentă.

#### Art. 44 utilizări permise cu condiții și/sau utilizări temporare

- (1) Conversiunea locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona rezidențială.



- (2) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (3) Servicii profesionale sau manufacturiere care nu produc poluarea fonică, chimică, olfactivă și care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (4) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al ANIF.

#### **Art. 45 utilizări interzise**

- (1) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- (2) Este interzisă amplasarea unor construcții mai înalte decât regimul de înălțime prevăzut în prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU).
- (3) Este interzisă realizarea a mai multor niveluri de mansardă sau etaj retras.

### **IV.1. 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 46 orientarea față de punctele cardinale**

- (1) conform Art. 17 din acest RLU.

#### **Art. 47 amplasarea față de drumuri publice**

- (1) conform Art. 18 din acest RLU și planșei 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

#### **Art. 48 amplasarea față de linii electrice aeriene de înaltă tensiune**

- (1) Se va respecta zona de siguranță/protecție și funcționare a LEA 220(400) KV de 55(75) m, conform normativelor în vigoare.
- (2) În zona de siguranță/protecție a LEA 220(400) KV este interzisă amplasarea oricăror construcții cu excepția circulațiilor și rețelelor tehnico-edilitare.
- (3) Solicitanții de drepturi de construire în apropierea zonei de siguranță/protecție LEA 220 (400) V Timișoara-Arad vor cere aviz de amplasament în mod independent de la CNTEE Transelectrica SA.

#### **Art. 49 amplasarea față de aliniament**

- (1) Amplasarea construcțiilor pe parcela destinată locuirii cu funcțiuni complementare (parcela 2) se face cu retragere de 5 m față de aliniamentul la str. Orizont.
- (2) În sensul Regulamentului local de urbanism (RLU) prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **Art. 50 amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) conform Art. 21 din acest RLU. Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelelor vor fi în conformitate cu prevederile Codului Civil și cu distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### **IV.1. 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 51 accese carosabile**

- (1) conform Art. 22 din acest RLU.
- (2) accesul carosabil va respecta planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

#### **Art. 52 accese pietonale**

- (1) conform Art. 23 din acest RLU.
- (2) accesul pietonal va respecta planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

#### **Art. 53 pista pentru biciclete, trasee velo**



(1) conform Art. 24 din acest RLU.

(2) amplasarea pistei pentru biciclete va respecta planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

#### **IV.1. 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

##### **Art. 54 racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) conform Art. 25 din acest RLU.

##### **Art. 55 realizarea de rețele edilitare**

(1) conform Art. 26 din acest RLU.

##### **Art. 56 proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) conform Art. 27 din acest RLU.

#### **IV.1. 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

##### **Art. 57 parcelarea**

(1) conform Art. 28 din acest RLU.

##### **Art. 58 înălțimea construcțiilor**

(1) Regimul maxim de înălțime admis pentru zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare este de (S)+P+2E (parcela 2).

(2) Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor de locuințe colective nu va depăși 12 m (parcela 2). Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota trotuarului.

(3) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

##### **Art. 59 aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

(3) Sunt interzise construcțiile reprezentând pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, imitațiile de materiale.

(4) Culorile dominante pentru fațadele clădirilor din zona rezidențială vor fi pastelate, apropiate de cele naturale. Sunt permise culori specifice firmelor care își desfășoară activitatea în clădirile respective fără ca ele să devină deranjante.

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

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

(7) Mobilierul urban și reclamele se vor executa din materiale adecvate în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se vor amplasa, fără ca volumul și poziția acestora să stânjenească traficul auto sau pietonal.

#### **IV.1. 6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

##### **Art. 60 parcaje**

(1) conform Art. 31 din acest RLU - 1,5 loc parcare cf. AO.

(1)

##### **Art. 61 spații verzi și plantate**

(1) conform Art. 32 din acest RLU și planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE – 5% din suprafața terenului studiat, conform Avizului de Oportunitate.

#### **Art. 62 împrejuriri**

(1) conform Art. 33 din acest RLU.

#### **Art. 63 procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face astfel încât procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită: 35%.

#### **Art. 64 coeficientul de utilizare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face astfel încât coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită: 1,05.

### **IV. 2 L2.2 – zona locuințe colective, cu dotări și servicii publice la parter (parcela 8)**

#### **IV.2.1 Generalități**

##### **Art. 65 caracterul zonei**

- (1) Zonă destinată serviciilor necesare funcționării zonei rezidențiale, de mică anvergură, cu respectarea următoarelor condiții:
- cu acces public, de proximitate
  - să nu producă poluare fonică și chimică și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (2) Funcțiunea actuală a amplasamentului: agricol în extravilan.

##### **Art. 66 funcțiunile complementare admise ale zonei**

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- locuințe colective cu maxim 1 unitate locativă/100 mp.
  - echipare tehnico-edilitară
  - zone verzi amenajate.

#### **IV.2. 2 Utilizare funcțională**

##### **Art. 67 utilizări admise**

- (1) Este permisă, amplasarea de spații/clădiri cu următoarele funcțiuni:
- administrative – birouri, sedii de companii, etc
  - financiar-bancare
  - comerciale (supermarket, comerț alimentar, alimentație publică)
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
  - reprezentanțe comerciale care includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea de servicii aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc).
- (2) Se permite amplasarea construcțiilor destinate locuințelor colective cu regim de înălțime (S)+P+2E și maxim 1 unitate locativă/100 mp.

##### **Art. 68 utilizări permise cu condiții**

- (1) Sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:
- să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în aceeași clădire;
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.
- (2) Servicii profesionale sau manufacturiere care nu produc poluarea fonică, chimică, olfactivă și care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (3) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al ANIF.



### **Art. 69 utilizări interzise permanent**

- (1) Depozitare în afara celei aferente activității comerciale.
- (2) Activități sau servicii de tip industrial poluante.

## **IV.2. 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **Art. 70 orientarea față de punctele cardinale**

- (1) conform Art. 17 din acest RLU.

### **Art. 71 amplasarea față de drumuri publice**

- (1) conform Art. 18 din acest RLU și planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

### **Art. 72 amplasarea față de linii electrice aeriene de înaltă tensiune**

- (1) Se va respecta zona de siguranță/protecție și funcționare a LEA 220(400) KV de 55(75) m, conform normativelor în vigoare.
- (2) În zona de siguranță/protecție a LEA 220(400) KV este interzisă amplasarea oricăror construcții cu excepția circulațiilor și rețelelor tehnico-edilitare.
- (3) Solicitanții de drepturi de construire în apropierea zonei de siguranță LEA 220 kV Timișoara-Arad vor solicita aviz de amplasament în mod independent de la CNTEE Transelectrica SA.

### **Art. 73 amplasarea față de aliniament**

- (1) Amplasarea construcțiilor pe parcelele destinate locuirii colective, dotărilor și serviciilor publice (parceta 8) se face cu retragere de 19,50 m.
- (2) În sensul Regulamentului local de urbanism (RLU) prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

### **Art. 74 amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) conform Art. 21 din acest RLU. Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelelor vor fi în conformitate cu prevederile Codului Civil și cu distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

## **IV.2. 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 75 accese carosabile**

- (1) conform Art. 22 din acest RLU.
- (2) accesul carosabil va respecta planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

### **Art. 76 accese pietonale**

- (1) conform Art. 23 din acest RLU.
- (2) accesul carosabil va respecta planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

### **Art. 77 pista pentru biciclete, trasee velo**

- (1) conform Art. 24 din acest RLU.
- (2) amplasarea pistei pentru biciclete va respecta planșa 2.7, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

## **IV.2. 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **Art. 78 racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- (1) conform Art. 25 din acest RLU.

### **Art. 79 realizarea de rețele edilitare**

- (1) conform Art. 26 din acest RLU.



### **Art. 80 proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) conform Art. 27 din acest RLU.

### **IV.2. 5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

#### **Art. 81 parcelarea**

(1) conform Art. 28 din acest RLU.

#### **Art. 82 înălțimea construcțiilor**

(1) Regimul maxim de înălțime admis pentru zona de locuințe colective, dotări/servicii publice este S+P+2E (parceta 8).

(1) Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona de locuințe colective este 15 m (parceta 8 - locuințe colective, dotări/servicii publice).

~~(2) Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona de dotări/servicii publice este 9 m (parceta 8 - locuințe colective, dotări/servicii publice).~~

(3) Se admit nivele parțiale (supante/mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota trotuarului.

(4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

#### **Art. 83 aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

(3) Sunt interzise construcțiile reprezentând pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Sunt interzise imitațiile de materiale.

(4) Culorile dominante pentru fațadele clădirilor din zona rezidențială vor fi pastelate, apropiate de cele naturale. Sunt permise culori specifice firmelor care își desfășoară activitatea în clădirile respective fără ca ele să devină deranjante.

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

(6) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

(7) Mobilierul urban și reclamele se vor executa din materiale adecvate și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se vor amplasa, volumul și poziția acestora nestânjenind traficul auto sau pietonal.

### **IV.2. 6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 84 parcaje**

(1) conform Art. 31 din acest RLU. Se vor respecta prevederile anexei 5 din RGU.

#### **Art. 85 spații verzi și plantate**

(1) conform Art. 32 din acest RLU și planșa 2., REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE. Se va respecta 5% la nivelul terenului studiat conform Avizului de Oportunitate.

#### **Art. 86 împrejuriri**

(1) conform Art. 33 din acest RLU.

#### **Art. 87 procentul de ocupare a terenului**

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va face astfel încât procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită: 40%.

## **Art. 88 coeficientul de utilizare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face astfel încât coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Avizului de Oportunitate.

## **IV. 3 CCR - Zona pentru căi de comunicație rutieră**

### **IV.3.1 Generalități**

#### **Art. 89 caracterul zonei**

- (1) Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere și pietonale, atât cele publice cât și cele care asigură accesul la parcele, din zona studiată. În profilele căilor de comunicație sunt incluse carosabilul, trotuarele, piste velo.
- (2) Funcțiunea actuală a amplasamentului: agricol în extravilan.

### **IV.3.2 Utilizare funcțională**

#### **Art. 90 utilizări permise**

- (1) Circulație rutieră/amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fîșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, iluminatul public, sistematizarea și orientarea rutieră
- (2) Circulație pietonală, velo, fâșii de vegetație, arbori de aliniament
- (3) Zone de infrastructură publică deservite de căile de comunicație rutieră, stații de transport în comun, zone pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- (4) Parcări publice auto sau de biciclete.

#### **Art. 91 utilizări permise cu condiții**

- (1) echipamente edilitare cu condiția sa fie încadrate în aliniamentul stradal sau să fie amplasate subteran.
- (2) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art. 48, OG 43/1997).

#### **Art. 92 utilizări interzise permanent**

- (1) Orice alte utilizări altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (2) Clădiri de orice tip.

### **IV.3.3 condiții de amplasare/echipare edilitară**

- (1) În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția depunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran.
- (2) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate.

## **IV. 4 SVV – Zona verde/zona de perdea verde**

### **IV.4.1 Generalități**

#### **Art. 93 caracterul zonei**

- (1) Zona cuprinde totalitatea perdelelor verzi/spațiilor verzi situate de-a lungul canalului de desecare (HCn 205 și 214) din cadrul amplasamentului studiat precum și zona verde aferentă siguranței/protecției LEA 220(400) kV - zonă verde amenajată cu scop de protecție a mediului și de uz recreațional.



(2) Funcțiunea actuală a amplasamentului: agricol în extravilan.

(3) În cadrul parcelării din această documentație (PUZ) minim 5% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde public grupat de-a lungul limitei Hcn 205 și 214 sub formă de culoar ecologic cu lățime minimă de 7 m care va cuprinde și zona de protecție de 2 m.

#### **IV.4.2 Utilizare funcțională**

##### **Art. 94 utilizări admise**

- (1) plantații joase, medii și înalte
- (2) mobilier urban
- (3) este permisă amenajarea acceselor către locuințele de pe parcelele adiacente
- (4) alei pentru circulație pietonală și velo.

##### **Art. 95 utilizări permise cu condiții**

- (1) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo cu condiția ca aceasta să aibă un caracter ocazional și limitat.
- (2) Accesul cu motoare, scutere, motociclete și ATV-uri este permis strict în condițiile în care vehiculele nu poluează aerul și nu produc zgomot (vehicule electrice silențioase).

##### **Art. 96 utilizări interzise permanent**

- (1) Orice alte utilizări decât cele admise la punctele anterioare
- (2) Accesul cu orice vehicule motorizate cu excepția celor menționate la art. 95 alin. 1.

**ÎNTOCMIT,**  
arh. Rodica PEIANOV.

**SPECIALIST RUR,**  
arh. Loredana PESCARU.