

***B.I. MIRK L. LILLA  
STR. TOPLIȚA NR. 8***

***PROIECT NR L 248  
FAZA P.U.Z.***

# ***PLAN URBANISTIC ZONAL EXTRAVILAN DELNIȚA NR. F.N.***

## ***REGULAMENT LOCAL DE URBANISM***

***BENEFICIAR: RUCUJ ARANKA***

***PROIECTANT: B.I. MIRK L. LILLA  
STR. TOPLIȚA NR.8***

***PROIECTANȚI DE SPECIALITATE***

***ARHITECTURĂ ȘI URBANISM***

***ARH MIRK LÁZÁR LILLA***

***INSTALAȚII APĂ CANAL***

***ING. SALA JOZSEF***

***DATA: IANUARIE 2016***

**B.I. MIRK L. LILLA**  
**STR. TOPLIȚA NR. 8**

**PROIECT NR.L 248**  
**FAZA P.U.Z.**

## **VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT COMUNEI PĂULENI CIUC SAT DELNIȚA NR. F.N. ZONA UTR III-1**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

*Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pentru zonele nou cuprinse sau existente în intravilan pentru care s-a întocmit plan urbanistic zonal explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Aceste prevederi vor sta la baza eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, odată cu aprobarea lor, devenind acte de autoritate publică ale administrației locale cu valoare juridică. Prescripțiile cuprinse în regulamentul local de urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul P.U.Z.*

*Derogările de la prevederile Regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului de urbanism.*

#### **2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE**

*Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, și 430/2005, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:*

- *Codul Civil.*
- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.*

- *Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.*
- *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările și completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr.46/2008- Codul silvic, cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.*
- *Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație.*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa.*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.*
- *Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată 2004.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001.*
- *Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002.*
- *Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .*

- *Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului .*
- *Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.*
- *Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*
- *Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.*

- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.*
- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.*
- *Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.*
- *Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.*

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

*Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri din intravilan care fac obiectul planului urbanistic zonal. În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale. Limitele zonei studiate sunt precizate conform planșelor de reglementări – zonificare A02.*

*Dacă în prezentul regulament nu se prevăd alte reglementări referitoare la zonele funcționale, în toate cazurile se aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism.*

- *din planșele cuprinse în regulament pentru fiecare zonă în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, restricții, indici maximi C.U.T. și P.O.T., regim de aliniere și înălțime)*

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

*Au fost stabilite pe baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru ale Planului Urbanistic Zonal. Se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și devine act de autoritate a administrației publice locale.*

*Activitatea de construire se va desfășura respectând următoarele reguli:*

### **1. reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- *autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, vezi art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.*
- *autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructura, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc) se va face conform art.18 din R.G.U.*
- *autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.*
- *față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:*
  - *pe aliniament*
  - *retras de aliniament în cazurile:*
    - *înscrisoare în regimul de aliniere existent*
    - *lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi*
    - *fiind diferită față de alinierea existent (spre interiorul parcelei)*
    - *obținerea unor distanțe (benzi) de protecție 4–6m*
    - *facilitatea creării de piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă*
    - *obținerea lățimii minime a frontului la strada în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată*
    - *regim de aliniere nou-retragerea minimă obligatorie 5m la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității*
    - *pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii ( pentru aliniamente datele se vor extrage de pe planșa Reglementări urbanistice zonificare A02 pe care sunt cotate aliniamentele în cazul de față 3,00m de la limita de proprietate către drumul de acces nou propus și 10,50 m față de limitele de proprietate din nord)*
    - *se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.*

- autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2 m H/2) precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri /vezi art. 24 din R.G.U.)
- distanța minimă prevăzută se majorează la:
  - 4 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozit
  - 6 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină
  - construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2 dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe distanța minimă majorându-se la 6 m
  - sunt interzise cuplările la calcan între locuință și clădiri cu funcțiune productivă
  - se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice
  - se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă mai ales în zona centrală și perimetrală acesteia.( în cazul prezentului P.U.Z în cadrul zonificării nu sunt cuprinse funcțiuni pentru unitățile productive zona fiind exclusiv amenajată pentru realizare locuințe unifamiliale și anexe aferente)
- distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism
- distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătatea din înălțime la cornișa a celei mai înalte construcții(H/2) dar nu mai puțin de 3 m
- anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului civil

## **2. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, vezi art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 din R.G.U.
- rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu, Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993

- organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

### **3. reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară**

- 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 conform art. 27 din R.G.U.
- lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 din R.G.U.
- proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului dacă legea nu dispune altfel conform art. 29 din R.G.U.
- în zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țiței, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc, se va avea în vedere obținerea avizelor necesare
- în zonele de extindere a intravilanului acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

### **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

- autorizarea executării parcelarilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 din R.G.U.
- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de re-parcelare , parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc) și cu respectarea prevederilor legale din Codul civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate la re-parcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12 m și mai mare de 20 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare
- În cazul parcelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15 m (locuințe cu patru fațade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în legea nr. 50/1991 (republicată).

- regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z.(în cazul de față regimul de înălțime propus este de D+P+M pentru locuințele unifamiliale regim P pentru anexele aferente )

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

- se va consulta și Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației



- autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.
- utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în planșa de reglementări din P.U.Z.
- autorizarea executării construcțiilor din apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor 107/1996
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conf. art. 8 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor pe terenurile cuprinse ulterior anului 1991 în intravilan se face cu respectarea Legii 18/1991, respectiv cu plata taxei de scoatere a terenului din circuitul agricol.

## **6. reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conf. art. 10 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicare și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.  
Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 10 din R.G.U.
- asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 din R.G.U.

## **7. reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

- parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în

localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

spații verzi și plantate

- autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U.
  - se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:
    - plantarea cel puțin unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri
    - plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială
  - dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție)
  - în cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zona verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.
- împrejurimi
- pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Unități și subunități funcționale**

- zonificarea funcțională este pusă în evidența atât în analiza stadiului actual cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale noi, determinând noul intravilan.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

Conform planului urbanistic general zona studiată este cuprinsă la categoria terenuri agricole în intravilan destinație ce se va schimba prin planul urbanistic zonal propus în zonă pentru locuințe și servicii aferente. Având în vedere că zonele adiacente celei studiate sunt zone de locuit și servicii în intravilan zona nou propusă este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei învecinate. Astfel funcțiunea dominantă a zonei va fi cea de locuire, Lm, construcții demisol+parter+mansardă , funcțiuni complementare sunt IS, C, SP spații plantate TE cuprinde terenuri agricole.

Conform regulamentului general de urbanism pentru zona studiată se vor respecta următoarele.

Permisii

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale și servicii
- modernizări, mansardări, întreținere

- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit

- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

**Restricții**

- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură

este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip șarpantă la frontul stradal în zona drumului public este interzis amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitizează siguranța circulației

pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos

Regim de înălțime - parter, demisol, parter și mansardă

- regim de înălțime mediu Rmh= aria desfășurată/aria construită

**Aliniament**

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente

pentru zona studiată se vor practica retrageri de la limita proprietății de 3,00 m de la limitele de proprietate către drumul nou propus.

Zonele și sub zonele funcționale din prezentul P.U.Z. sunt următoarele:

L – zona pentru locuințe cu sub zonele

Lm – locuințe P+M, D+P+M

Lma- anexe (garaje, depozite pentru lemne filegorie)

IS – ISco – comerciale

Isp – prestări servicii cu regim de înălțime D+P+M

C – zone pentru căi de comunicație cu sub zonele

Cr – căi rutiere

Ap- alei pietonale

Tr- trotuare

SP – zona pentru spații plantate agrement și sport

SPpp – perdele de protecție

SPd – decorative

GC – zona pentru gospodărie comunală cu sub zonele

GCs – amenajări salubritate

TE – zona pentru echipare tehnico-edilitară

## **L – ZONA PENTRU LOCUINȚE**

**Generalități**

funcțiunea predominantă – locuirea

*funcțiuni complementare – IS, SP, C, TE*

*utilizare funcțională*

*utilizări premise: – locuințe individuale P, P+M, D+P+M*

*– construcții și amenajări pentru funcțiuni complementare*

*– modernizări, supraetajări, întreținere*

*utilizări permise cu condiții:*

*– respectarea avizului geotehnic*

*– respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicatorilor P.O.T. și C.U.T.*

*– utilizări interzise:*

*– locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate*

*– unități poluante sau cu riscuri tehnologice*

*– respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea*

*documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul*

## **IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII**

*a) generalități*

*funcțiunea predominantă – instituții și servicii de interes general*

*funcțiuni complementare – Lm, SP, C, TE.*

*b) utilizare funcțională*

*utilizări permise: unități de interes public din categoria: magazine mixte, magazine alimentare, bar, bufet, pensiune*

*utilizări permise cu condiții:*

*– elaborare de P.U.D. pentru obiectivele de utilitate publică*

*– documentații specifice avizate și aprobate pentru investiții din zonele protejate*

*utilizări interzise*

*– unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice*

*– amplasări de construcții cu caracter permanent fără elaborarea unor P.U.D.-uri*

*c) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor*

*Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. 2 și U.T.R.*

## **C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

*a) generalități*

*funcțiunea predominantă – căi de comunicație Cr*

*funcțiuni complementare – servicii compatibile funcției de bază și celelalte zone funcționale*

*b) utilizare funcțională*

*utilizări permise: – unități ale întreprinderilor de transport*

*– rețeaua de străzi în intravilan ce aparține domeniului public (clasele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revăzut și modificat în 1989. Caracteristicile arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale*

- garaje, spații de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transport în comun
  - trotuare, refugii și alei pietonale
  - benzi pentru bicicliști
  - elemente de consolidare a părții carosabile
  - amenajări intersecții
  - benzi de aliniament, plantații joase mediane
  - lucrări de terasament
  - lucrări de perdele protective împotriva noxelor și poluării fonice dinspre căile de comunicație
  - utilizări permise cu condiții
  - incintele unităților de transporturi și garaje publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie
- c) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează pentru zona Cr caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de înălțime și de aliniere și indicii P.O.T. și C.U.T. se stabilesc conform necesităților tehnice, normelor specifice și cu respectarea reglementărilor din documentațiile de specialitate
- aspect exterior, se recomandă:
- noile clădiri sau amenajări nu vor afecta caracterul zonei
  - imagine civilizată către drumul public
  - parcaje publice brodate cu plantații și marcate cu garduri vii de 1,2 m înălțime
- distanțele ce vor respecta între diferitele tipuri de parcaje și clădiri, conform “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” P. 132–193.

## **SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

### **A) generalități**

funcțiunea predominantă: spații plantate sau naturale  
compusă din sub zonele SPpp, SPd

funcțiune ecologică: ameliorarea micro climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O-CO<sub>2</sub>)

funcțiune recreativă: sport, joc, agrement, odihnă

funcțiuni complementare: IS, GC, TE, T.

### **B) utilizare funcțională**

utilizări permise:

- zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zonele funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități

- *plantații decorative*
- *menținerea întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan*
- utilizări permise cu condiții*
  - *construcții compatibile cu zona verde dar nu mai mult de 10–15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobărilor legale*
  - *amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor*
  - *pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea în documentația specifică a modului de tartare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice*
- utilizări interzise*
  - *se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate*
  - *sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației*
  - *se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate*

## **GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### *a) generalități*

*funcțiunea predominantă: construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire, compusă din GCe, GCs*

*funcțiuni complementare: IS, SP,*

### *b) utilizare funcțională*

*utilizări permise: construcții, instalații și terenuri necesare bunei gospodării a localității*

*utilizări permise cu condiții:*

– *toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse în proiecte de specialitate*

– *stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor de cca 200 m de zonele protejate (vezi Norme de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994.)*

### *c) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor*

*caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și aliniere, cât și indicii maximi admisibili de control – conf. necesităților tehnice și normelor specifice*

*- la aspectul exterior se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice*

*se vor consulta și Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, precum și H.G.*

*nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.*

### ***TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ***

*A se vedea și cap. III. Secțiunea a III-a, art. 27., 28. și 29 din R.G.U.*

*a) generalități*

*funcțiunea predominantă: construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare*

*funcțiuni complementare: IS, SP, C.*

*b) utilizare funcțională*

*utilizări permise: instituții coordonatoare în domeniu; construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă)*

*utilizări permise cu condiții:*

*– construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate*

*utilizări interzise*  
*– se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural*

*– sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat conform normelor sanitare în vigoare.*

*c) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor*

*se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează*

*caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de aliniere și înălțime și indicii P.O.T. și C.U.T. se determină conform necesității tehnice și normelor specifice*

*se vor consulta:*

*– Legea Apelor nr. 107/1996*

*– H.G. 101/1997 pentru aprobare Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară*

*Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.*

*Întocmit*  
*Arh. Mirk L. Lilla*

## **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **INTRAVILAN COMUNA PĂULENI CIUC SAT DELNIȚA NR. F.N. U.T.R. NR.III-1 PARCELA DE 13000MP**

**DESRIEREA** Cuprinde zona cu funcțiunea dominantă de locuire construcții demisol parter mansardă sau parter și mansardă, anexe de genul garaje, depozite pentru lemn, filegorie regim de înălțime parter funcțiunile complementare sunt Isst, Isco, SP, C, GCs cuprinde terenuri agricole, zona pentru gospodărie comunală.

**DELIMITARE** Cuprinde parcela de 13000 mp din zona studiată delimitat la sud de strada Incek, la vest de drumul național DN12A la est de terenuri cu construcții în intravilan iar la nord de terenuri agricole în extravilan și intravilan.

### **REGLEMENTĂRI**

#### **Permișiuni**

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim de înălțime D+P+M și servicii
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit
- anexe de genul garaje, depozite pentru lemne, filegorie regim de înălțime parter
- anexe gospodărești mici pentru creșterea animalelor regim de înălțime parter
- Construcții comerciale; comerț nealimentar și alimentar, pentru aceste se vor prevedea spații verzi și plantate 2-5% din suprafața totală a terenului
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus
- se pot autoriza amenajarea de parcări alei carosabile de deservire în cadrul incintei, alei pietonale.
- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului ( materiale recomandate piatră și lemn) Împrejmuirile către drumul de acces nou creat se vor executa din materiale tradiționale piatră lemn iar acestea nu vor depăși H= 1,80m către front și H=2,00m către limitele laterale ale parcelelor . În cazul realizării cu soclu acesta nu va depăși h=0,60m și se va realiza din piatră.



### **Restricții**

- este interzis amplasarea de unități mari de producție sau depozite, unități care produc nocivități de orice natură
- este interzis amplasarea de orice fel de construcții cu excepția celor de la permisiuni
- pentru protecția resurselor de apă:
- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos
- zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngrășăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase
- sunt interzise amplasarea anexelor gospodărești de genul grajduri
- la realizarea învelitorii sunt interzise folosirea plăcilor de azbociment, tablă precum și a culorii albastre.
- La realizarea zonelor verzi sunt interzise folosirea speciilor alohtone se recomandă folosirea speciilor autohtone și plantarea a cel puțin unui pom fructifer în cadrul fiecărei parcele.
- Sunt interzise folosirea dispozitivelor antipasăre
- Sunt interzise folosirea culorilor țipătoare la fațade.
- La realizarea împrejmirilor sunt interzise folosirea elementelor pline de beton, plase de sârmă sudată, ghimpată.
- În zona de protecție a lacului de acumulare nepermanent nu sunt permise realizarea construcțiilor, În acest perimetru sunt posibile doar construcții ce au ca scop deservirea lacului de acumulare nepermanent cu acordul autorităților interesate și cu respectarea legislației în vigoare.

**Regim de înălțime** - parter, demisol, parter și mansardă

**Regim de înălțime mediu** Rhm= aria desfășurată/aria construită

### **Aliniament**

- pentru funcțiunea dominantă se va păstra aliniamentul propus în planșa de zonificări și anume 6,00 m de limita parcelei pentru parcelele cu acces din drumul nou propus și 2,00m față de limita sudică a fiecărei parcele.

Pentru limita laterală a parcelei se va păstra un aliniament de 2,00 m de la limita parcelei.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform codului civil
- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

### **Caracteristici arhitecturale**

- realizarea unei arhitecturi moderne cu folosirea unor caracteristici ale arhitecturii locale și prelucrarea unor detalii specifice (materiale recomandate piatră, lemn)
- toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice (panta minimă de 20°)

**Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului Pentru zona de locuințe**

- P.O.T. suprafața construită/suprafața totală x 100
- C.U.T. suprafața desfășurată/ suprafața totală

P.O.T. și C.U.T rezultat în urma propunerilor:

**P.O.T. max=25%            C.U.T.max= 0,60**

**Îmbunătățire ambientală**

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare, plantații și zone verzi pentru confort vizual în interiorul parcelei, iluminat nocturn

**Interdicții temporare de construire**

- interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat
- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului
- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

**Observații:**

În zona U.T.R III/1 nu se regăsesc ansambluri sau monumente de arhitectură care necesită zone de protecție. Terenul studiat nu cade în raza de protecție a nici unui monument. Suprafețele de teren pe care se vor amplasa construcțiile se vor scote în prealabil din circuitul agricol.

Suprafețele de teren pe care se va realiza trotuarul cu o lățime de 1,00 m și drumul nou propus cu o lățime totală de 4,75 m, respectiv șanț de 0,25 m de partea opusă conform planșei de reglementări se va trece în domeniul public conform planșei de proprietate asupra terenurilor pe care sunt specificate suprafețele pe parcele care se vor ceda domeniului public.

Toate rețelele edilitare se vor realiza subteran.