

COMUNA MALU MARE
JUDETUL DOLJ
STR. PRIMARIEI, NR.7, COMUNA MALU MARE
CUI:5002053
TEL./FAX:0251.446.145
Email:primariamalumare@yahoo.com

Nr.9470 /29.05.2023

Proces verbal

În conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Ord. 2701/2010, subsemnatul Drăcea Dumitru Daniel, inspector Compartiment Urbanism, din cadrul Primăriei Comunei Malu Mare, am procedat la afișarea la avizierul Primăriei com Malu Mare și pe site-ul instituției a anunțului privind informarea și consultarea publicului, în legătură cu intenția SC CIM CREATIVE SRL, prin Taraban Costinel Bogdan de elaborare a documentației tehnice de urbanism” ELABORARE PUZ IN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNUI ATELIER PENTRU FABRICAREA PELEȚILOR” Persoanele interesate pot consulta documentația pe site-ul instituției sau la sediu, Birou Urbanism, în fiecare zi între orele 12⁰⁰-14⁰⁰. Perioada de consultare a publicului, în care se pot depune la sediul primăriei sugestii, recomandări, puncte de vedere, se va încheia la data de 30.06.2023.

Compartiment Urbanism
Drăcea Dumitru Daniel



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA INFIINTARII UNUI ATELIER
PENTRU FABRICAREA PELETILOR

Str. Merilor, Nr. 65B, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj

BENEFICIAR: S.C. CIM CREATIVE S.R.L. reprezentata prin TARABAN COSTINEL-BOGDAN

SEDIUL: Str. Merilor, Nr. 65, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.

Nr. Proiect : 4/2023

Faza : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INFIINTARII UNUI ATELIER PENTRU FABRICAREA PELETILOR
- **Adresa:** Str. Merilor, Nr. 65B, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** S.C. CIM CREATIVE S.R.L. reprezentata prin TARABAN COSTINEL-BOGDAN
- **Sediul:** Str. Merilor, Nr. 65, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Nr. Proiect:** 4/2023
- **Data elaborării:** Aprilie 2023

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

- *Regulamentul General de Urbanism* reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
- Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (daca îndeplinesc conditiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului), cazuri specificate în continuare la *punctul 1.1.4*, precum si în continutul regulamentului.
- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferite pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, zona si subzona a acesteia.
- Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri fata de aliniament si limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.
- Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.
- Toate documentatiile de urbanism se realizeaza în format digital si format analogic, la scara adecvata. În functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat în coordonate în sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.

2. Baza legala a elaborarii

Metodologia folosita este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonantei guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
 - Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea nr. 363/2006
 - Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
 - Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"
- Legea nr. 231/2018 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor Nr. 247/2005.
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) – actualizata prin Ordonanta de Urgenta 98/2016, publicata in M. Oficial Nr. 1030/2016 si Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonantei de urgent a Guvernului Nr. 35/2016 privind modificarea si completarea legii cadastrului si a publicitatii imobiliare.
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Codul civil;
- Ordin Nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonantei de urgent a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei in scopul reconversiei functionale, a reglementarii regimului de construire in unitatile teritoriale studiate, precum si a retragerilor limitelor de constructibilitate avand in vedere oportunitatea investitiei, pe amplasamentul situat in zona de Sud-Vestal Satului Preajba, Comuna Malu Mare.

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);

(3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal, în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zonele construite protejate

În zona studiată nu există monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul Planului Urbanistic Zonal, zone expuse la riscuri naturale.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, transport cu gaze naturale, conform art. 11 din RGU.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților prezentate în anexă.

Activitatea de construire în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:

- pe terenuri neocupate cu construcții.
- prin schimbarea de destinație.

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile P.U.Z. și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, reparații, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin P.U.Z.
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii privind regimul drumurilor Nr. 198/2015 cu O.G. Nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. Nr. 43/1997 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru

eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Legea nr. 265/2006, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Hotărâre 1076/2004.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat cu Ordin 994/2018.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

Pentru zona studiată, limitele de construibilitate și de împrejmuire, măsurate din axul străzii, vor fi următoarele pentru:

1. strada de categoria a III -a– strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru strada DE 309/1 (drum de exploatare), având retragerea pentru construire din ax de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire la 4,50 m din axul străzii.

Principali indici urbanistici maximi propuși pe zona funcțională sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona mixtă – servicii, comerț și industrie producție peleti/depozitare ZM	50.00%	1,50
Zona spații verzi plantate cu rol de protecție – culoar de vegetație înaltă SV		nereglementat

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Accesul în zona studiată se va face din DE 309/1

Se impune astfel pentru zona studiată, modernizarea străzii existente, ce va facilita accesul în zona.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

1. strada de categoria a III -a– strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru strada DE 309/1 (drum de exploatare), având retragerea pentru construire din ax de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire la 4,50 m din axul străzii.

Alcatuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum și cu STAS 10144/.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, cautându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua străzilor existente și propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul zonelor funcționale propuse prin prezenta documentație de urbanism, se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

5. Reguli cu privire la echipare edilitară

- ALIMENTARE CU APĂ

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. se va realiza o rețea de alimentare cu apă pe drumul de exploatare – DE 309/1 – strada conform profilului tip 1–în partea de Nord, prin extinderea rețelei existente din Str. Viilor – strada ce este în vecinătatea zonei studiate prin PUZ.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

-STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește

distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poziționa subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- CANALIZARE

Deoarece nu există rețeaua de canalizare, în zona studiată prin prezentul P.U.Z. se propune realizarea unei rețele de canalizare nouă pe strada existentă: drumul de exploatare – DE 309/1 – strada conform profilului tip 1 – în partea de Nord și pe Str. Merilor din vecinătatea zonei studiate prin PUZ. De asemenea se propune și extinderea rețelei de colectare a apelor pluviale din cea mai apropiată zonă pe Str. Merilor și pe Str. DE 309/1.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poziționa subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Deoarece nu există rețeaua de canalizare, în zona studiată prin prezentul P.U.Z. se propune realizarea unei rețele de canalizare nouă pe strada existentă: drumul de exploatare – DE 309/1 – strada conform profilului tip 1 – în partea de Nord și pe Str. Merilor din vecinătatea zonei studiate prin PUZ. De asemenea se propune și extinderea rețelei de colectare a apelor pluviale din cea mai apropiată zonă pe Str. Merilor și pe Str. DE 309/1.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar să se respecte un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- | | | |
|--|-----------------|---------|
| - distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală | 0,50 m |
| | - pe verticală | 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală | 1,50 m |
| | - pe verticală | 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală | 0,50 m |
| | - pe verticală | 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală | 0,60 m |
| | - pe verticală | 0,25 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală | 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea

oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate si se va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

- TELECOMUNICAȚII

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. se va extinde rețeaua de telecomunicații subteran din cea mai apropiata zona, pe Str. Merilor si pe Str. DE 309/1. Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, saptatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele constructii ce se vor construi pe terenul cuprins in zona studiata prin prezentul P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. nu exista rețea de alimentare cu gaze naturale si se propune extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale din cea mai apropiata zona pe Str. Merilor si pe Str. DE 309/1.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

Condiții de protecție a echiparii tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele :

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

In ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc	15 m

- față de marginea drumurilor carosabile 8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

- **GOSPODARIE COMUNALA**

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a Comunei Malu Mare.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Primăria poate să autorizeze parcelările de către detinatorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului. Parcelările terenurilor vor admite în următoarele condiții: calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse, să respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate în R.G.U., fiecare parcelă să aibă legătura cu străzi sau piețe publice.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

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

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

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

Privind spațiile verzi autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

III. ZONIFICARE FUNCționalA

Prezentul P.U.Z. are 2 unități teritoriale ce sunt formate din:

- **ZM** - Zona mixtă – servicii, comerț și industrie producție pelet/depozitare cu regim maxim de înălțime P+2
- Rh max. la streșina = 11.00 ml și Rh max. la coama = 14.00 ml;
- **SV** – Zona spații verzi plantate cu rol de protecție – culoar de vegetație înaltă

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole, cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I - Generalități

- art. 1 - Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - Utilizarea funcțională

- art. 4 - Utilizarea funcțională
- art. 5 - Utilizări permise cu condiții
- art. 6 - Interdicții temporare

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- art. 7÷11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24 din RGU
- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14÷16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea art. 27, 28 din RGU
- art. 17÷19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea art. 15, 30÷32 din RGU
- art. 21÷27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, în completarea art. 33÷36 din RGU
- art. 28 - Măsuri de protecție antiseismică

DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

Prin derogare se înțelege o modificare doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise / funcțiuni admise cu derogari, aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de înaltime, retrageri fata de limitele laterale si posterioare.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie să rămână;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
- modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:
- modificări privind funcțiunile admise, regimul de înaltime, C.U.T., depășirea alinierii spre strada a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile

numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

- modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioare de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

Zona mixta – servicii, comerț și industrie – producție peleti/depozitare

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona mixta-servicii, comerț și industrie producție peleti/depozitare cu un regim maxim de înălțime admis P+24E – Rh max. la streșină = 11.00 ml și Rh max. la coama = 14.00 ml, este reprezentată de subzona **ZM**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este servicii, comerț și industrie – producție peleti/depozitare.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- atelier producție peleti, depozitare;
- Accese pietonale și carosabile, parcaje;
- Sedii de firme, sala de fitness, cabinete medicale, farmacii, spații de prezentare de tip showroom;
- Birouri, spații comerciale etc.;

Aceste funcțiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibrații, noxe și să nu distoneze cu specificul zonei.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările propuse sunt:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

Zona de industrie producție peleti și depozitare va putea cuprinde doar realizarea de construcții pentru producerea peletilor și pentru depozitare, fiind interzise orice alte construcții cu destinații industriale ce pot prezenta un risc pentru sănătatea populației.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- La amplasarea noilor unități, se va ține cont de respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de locurile de parcare necesare.

- La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea 50/1991 actualizată și orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu există interdicții permanente.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU și a anexei 3 la RGU

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din RGU și a anexei 3 la RGU.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de servicii, comerț și industrie producție de pelet/depozitare, este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

- în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Toate circulațiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

1. strada de categoria a III -a - strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru strada DE 309/1 (drum de exploatare), având retragerea pentru construire din ax de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejurire la 4,50 m din axul străzii.

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejuririlor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- DE 309/1 - la 4.50m din axul străzii;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- DE 309/1- la 7,50 m din axul străzii;

Autorizația de construcție se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea constructiilor se va face in condițiile respectarii:

- a) distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

In relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

În cazul în care noua construcție se amplasează adiacent la o construcție existentă sau în imediata vecinătate, pe parcela alăturată este necesar acceptul vecinului și raportul de expertiză tehnică pentru protecția construcției existente.

Dacă pe parcela învecinată există o construcție realizată pe hotar, este recomandabilă realizarea construcției noi alipită la construcția existentă cu aplicarea măsurilor cerute de protejarea acesteia. Nu este de dorit realizarea construcției noi la distanța de 0,6 m de calcanul construcției existente din considerente de:

- igiena și exploatarea celor 2 construcții.
- aspect urbanistic și arhitectural.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică.

Planul Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată in funcție de prevederile P.U.G. a Comunei Malu Mare și de necesitățile zonei.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitară existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de

apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, construcțiile pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexă.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

Nu este cazul.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2– Rh max. la streasina = 11.00 ml și Rh max. la coama = 14.00 ml.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici

elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor;

ZM= 50.00%

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

ZM= 1.50

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33.

Pe parcela sunt necesare prevederi de locuri de parcare sau garare a vehiculelor, precum și în locuri de parcare pentru angajați, clienți, vizitatori adiacente drumului public pentru funcțiunile propuse conform R.G.U.

Art. 26. Spații verzi - conform RGU art. 34.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 20% din suprafața totală a terenului pentru industrie, și între 5%-15% - pentru comerț și servicii conform R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

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

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

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2013 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

a) - caracteristicile amplasamentului

b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenurile pe care se vor realiza construcțiile noi trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarelor investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);

- suprafața de minim 200 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2013
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Zona spații verzi plantate cu rol de protecție – culoar de vegetație înaltă

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona spațiilor verzi plantate cu rol de protecție este reprezentanta de zona spațiilor verzi având destinația de culoar de protecție/perdea de protecție perimetral (limite laterale și limita posterioară) față de zonele învecinate, formată de subzona **SV**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: „Spații verzi plantate cu rol de protecție – culoar de vegetație înaltă”.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- culoar vegetație înaltă cu rol de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- spații plantate;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu sunt propuse interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții permanente

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice amplasarea de construcții pe spațiul verde;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU și a anexei 3 la RGU

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - în cadrul localităților urbane, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, ținându-

se cont de categoria propusă pentru străzi prin P.U.G. sau P.U.Z.;

Planul Urbanistic Zonal a stabilit trama stradală, precum și caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi.

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art.23 din R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform R.G.U. art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Art. 16. Accese carosabile - conform R.G.U. art. 25.

Art. 17. Accese pietonale - conform R.G.U. art. 26.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitară existente - conform R.G.U. art.27.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din R.G.U. și a prevederilor din Anexă.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform R.G.U. art.29.

Art. 21. Parcelare - conform R.G.U. art. 30

Nu este cazul.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform R.G.U. art. 31.

Nu este cazul.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din R.G.U.

Nu este cazul

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform R.G.U. art.15 - anexa 2.

Nu este cazul - interdicție de construire.

Art. 25. Parcaje - conform R.G.U. art.33.

Nu este cazul.

Art. 26. Spații verzi - conform R.G.U. art. 34.

Pentru protecția mediului se vor realiza spații adiacente căilor de comunicație cu destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Nu este cazul.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2006 și a Codului

Zona cai de comunicatie si transport

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona cailor de comunicatii si transport este reprezentata de:

- cai de comunicatie rutiera existenta;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: "Cai de comunicatie si constructii aferente".

Art. 3. Funcțiunile complementare:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- retele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- trotuare;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – categoriile I-IV proiectate conform normelor specifice in vigoare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții – conform art. 11 din RGU.

Nu este cazul

Art. 6. Interdictii temporare

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice va tine cont de prevederile art. 18 din RGU.

Art. 8. Amplasarea constructiilor, se va face cu respectarea prevederilor art. 23 si 24 din RGU;

Art. 9. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 10. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Art. 11. Parcelare- conform RGU art.30 – nu este cazul.

Art. 12. Inaltimea constructiilor - conform RGU art.31.

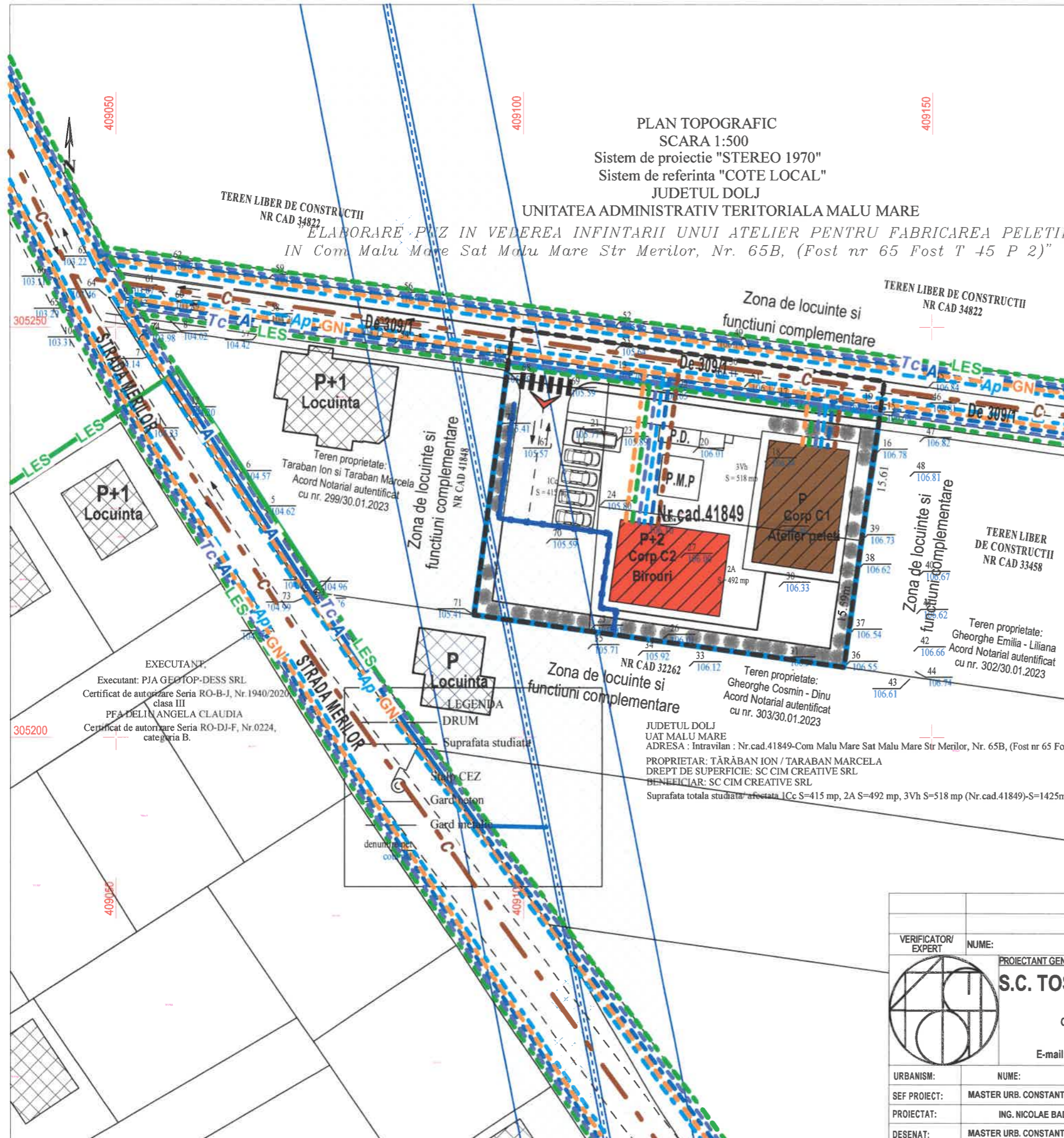
Art. 13. Aspectul exterior al constructiilor - conform RGU art. 32.

Art. 14. Parcaje - conform RGU art.33 si RLU privind parcarile.

Art. 15. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria





PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500
Sistem de proiectie "STEREO 1970"
Sistem de referinta "COTE LOCAL"
JUDETUL DOLJ

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MALU MARE

ELABORARE PUZ IN VEDEREA INFINTARII UNUI ATELIER PENTRU FABRICAREA PELETILOR
IN Com Malu Mare Sat Malu Mare Str Merilor, Nr. 65B, (Fost nr 65 Fost T 45 P 2)

REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
scara 1:500

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INFIINTARII UNUI ATELIER PENTRU FABRICAREA PELETILOR

Adresa: Str. Merilor, Nr. 65B, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 1.613,74 m² (0,16 Ha)
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. PROPRIETATE : S.C. CIM CREATIVE S.R.L. reprezentata prin TARABAN COSTINEL BOGDAN Nr. cad. 41849 - S_{TEREN} = 1.425,00 m²
- ZONIFICARE**
- CONSTRUCTIE CORP C1- P PROPUSA IN INCINTA CU DESTINATIA DE ATELIER PENTRU FRABRICARE PELETILOR, Sconstruita (amprenta la sol) = 150.00 m² (10.52% din terenul ce a generat doc. PUZ), Sdesfasurata = 450.00 m²
 - CONSTRUCTIE CORP C2 - P+2E PROPUSA IN INCINTA CU DESTINATIA DE SERVICII SI COMERT, Sconstruita (amprenta la sol) = 150.00 m² (10.52% din terenul ce a generat doc. PUZ), Sdesfasurata = 150.00 m²
- NOTA: PROPUNEREA DE AMPLASARE A CONSTRUCTIEI, SPATIILE VERZI SI CIRCULATIILE IN INCINTA TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA PUZ SUNT ORIENTATIVE.**
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATEA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.

RETELE EDILITARE

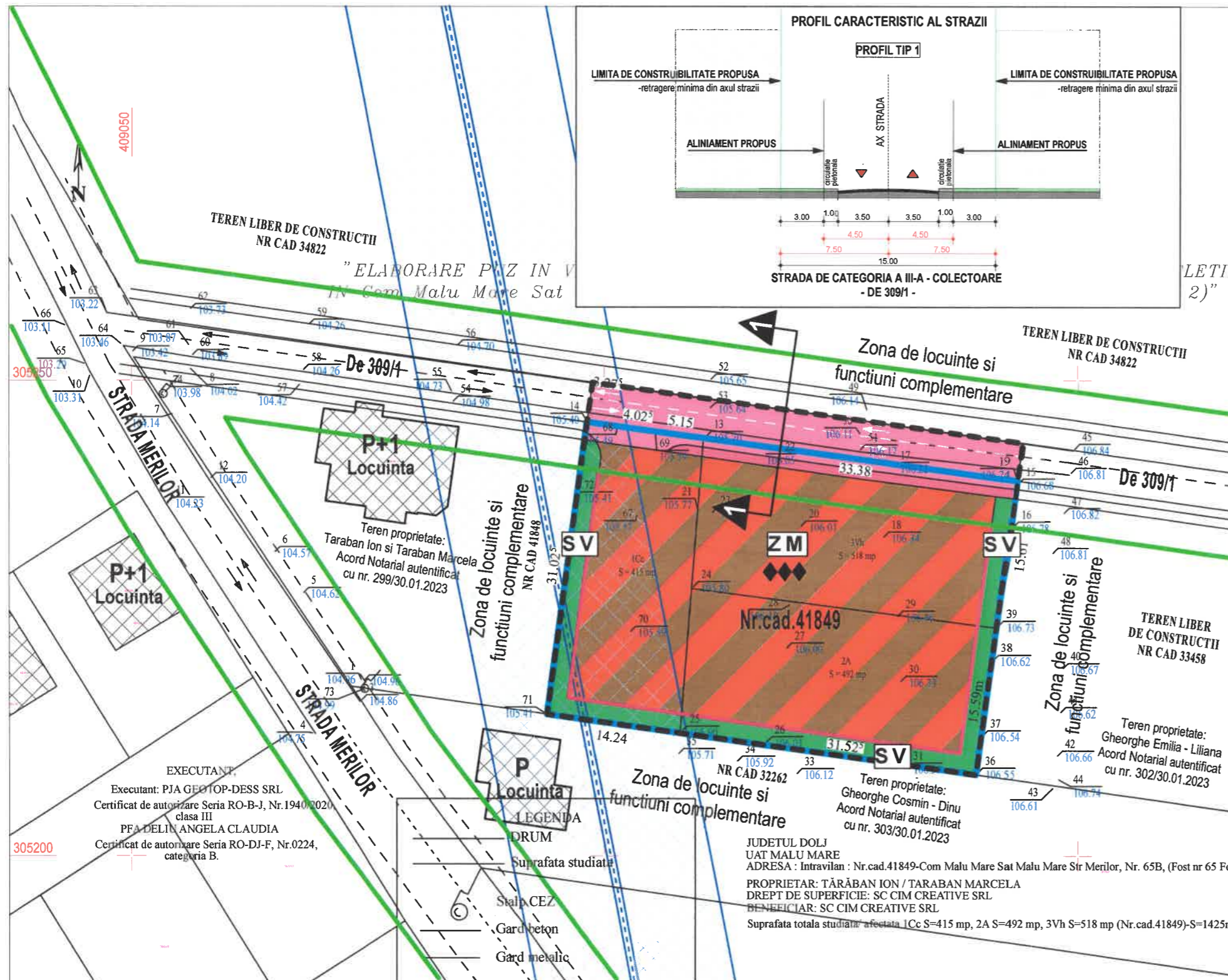
- | EXISTENT | PROPOS | ALIMENTARE CU APA |
|----------|--------------|---|
| — A — | — A — | CONDUCTA APA EXISTENTA |
| | — A — | RACORD APA PROPOS |
| | | CANALIZARE |
| | — C — | IN ZONA STUDIATA NU EXISTA CONDUCTA(RETEA) DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE |
| | — C — | EXTINDERE CONDUCTA CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE PROPUA / RACORD CANALIZARE PROPOS |
| | — Ap — | IN ZONA STUDIATA NU EXISTA CONDUCTA (RETEA) DE EVACUARE APE PLUVIALE |
| | — Ap — | CONDUCTA EVACUARE APE PLUVIALE - PROPUA / RACORD EVACUARE APE PLUVIALE PROPOS |
| | | ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA |
| | | RETELE DE DISTRIBUTIE (IT, MT) |
| | — LES 22Kv — | LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA - LEA 22 Kv |
| | — LES 22Kv — | LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUA - LES 22 Kv / RACORD PROPOS |
| | | ALIMENTARE CU GAZE |
| | | IN ZONA STUDIATA NU EXISTA CONDUCTA (RETEA) DE GAZE NATURALE |
| | — GN — | EXTINDERE RESEA GAZE NATURALE PROPUA / RACORD DE GAZE PROPOS |
| | | TELECOMUNICATII |
| | | IN ZONA STUDIATA NU EXITA RESEA DE TELECOMUNICATII |
| | — Tc — | EXTINDERE RESEA TELECOMUNICATII SUBTERANA PROPUA / RACORD PROPOS |

EXECUTANT:
Executant: PJA GEOTOP-DESS SRL
Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr. 1940/2020, clasa III
PFA DELIU ANGELA CLAUDIA
Certificat de autorizare Seria RO-DJ-F, Nr. 0224, categoria B.

JUDETUL DOLJ
UAT MALU MARE
ADRESA : Intravilan : Nr.cad.41849-Com Malu Mare Sat Malu Mare Str Merilor, Nr. 65B, (Fost nr 65 Fost T 45 P 2)
PROPRIETAR: TĂRĂBAN ION / TARABAN MARCELA
DREPT DE SUPERFICIE: SC CIM CREATIVE SRL
BENEFICIAR: SC CIM CREATIVE SRL
Suprafata totala studiata a terenului: 1Cc S=415 mp, 2A S=492 mp, 3Vh S=518 mp (Nr.cad.41849)-S=1425mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
	PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR	
	S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769. 414. 589 E-mail: ana_mariaconstantin@yahoo.com		S.C. CIM CREATIVE S.R.L. reprezentata prin TARABAN COSTINEL-BOGDAN Sediul: Str. Merilor, Nr. 65, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj	
	URBANISM: NUME: SEMNATURA: Scara: 1:500 SEF PROIECT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA PROIECTAT: ING. NICOLAE BADESCU Data: APRILIE 2023 DESENAT: MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		TITLU PROIECT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INFIINTARII UNUI ATELIER PENTRU FABRICAREA PELETILOR Adresa: Str. Merilor, Nr. 65B, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj TITLU PLANSA REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	





REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1:500

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INFIINTARII
 UNUI ATELIER PENTRU FABRICAREA PELETILOR

Adresa: Str. Merilor, Nr. 65B, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj



- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. - S = 1.613,74 m² (0,16 Ha)
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z. PROPRIETATE : S.C. CIM CREATIVE S.R.L. reprezentata prin TARABAN COSTINEL BOGDAN
Nr. cad. 41849 - S_{TEREN} = 1.425,00 m²
- ZONIFICARE - REGLEMENTARI URBANISTICE**
- ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT SI INDUSTRIE PRODUCTIE PELETI / DEPOZITARE, CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS P+2
 - P.O.T.-MAX. ADMIS PROPOS = 50.00 %
C.U.T.-MAX. ADMIS PROPOS = 1.50
Rh_{MAX. ADMIS} = P+2 - H_{MAX. STREASINA/CORNISA} DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 11.00 m
H_{MAX. COAMA} DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 14.00 m
 - SPATII VERZI SI PLANTATE CU ROL DE PROTECTIE - CULOAR DE VEGETATIE INALTA
 - P.O.T., C.U.T., Rh = NEREGLEMENTAT
 - RETRAGERE DIN AXUL STRAZII PENTRU CONSTRUCTII (ALINIAREA CONSTRUCTIILOR)
 - RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELI PENTRU CONSTRUCTII (LIMITA EDIFICABIL PROPOS)
 - REGIM DE INALTIME PROPOS
 - PROFIL DE STRADA PROPUSA
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATEA ZONEI STUDIATE
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA CULOAR DE PROTECTIE 20 M (10 M STANGA - 10 M DREAPTA DIN MARGINEA CONDUCTEI)
 - CONDUCTA APA PREMO DE ADUCTIUNE MARICA-CRAIOVA CU DIAMETRUL DN 800 MM

EXECUTANT:
 Executant: PJA GEOTOP-DESS SRL
 Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr.1940/2020, clasa III
 PFA DELIN ANGELA CLAUDIA
 Certificat de autorizare Seria RO-DJ-F, Nr.0224, categoria B.

JUDETUL DOLJ
 UAT MALU MARE
 ADRESA : Intravilan : Nr.cad.41849-Com Malu Mare Sat Malu Mare Str Merilor, Nr. 65B, (Fost nr 65 Fost nr 65)
 PROPRIETAR: TARABAN ION / TARABAN MARCELA
 DREPT DE SUPERFICIE: SC CIM CREATIVE SRL
 BENEFICIAR: SC CIM CREATIVE SRL
 Suprafata totala studiu afectata 1Cc S=415 mp, 2A S=492 mp, 3Vh S=518 mp (Nr.cad.41849)-S=1425m²

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
1. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1.425,00	88.30	0,00	0.00
2. ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT SI INDUSTRIE PRODUCTIE PELETI/DEPOZITARE	0.00	0.00	1.134,90	70.33
3. SPATII VERZI PLANTATE CU ROL DE PROTECTIE - CULOAR DE VEGETATIE INALTA	0.00	0.00	199,76	12.38
4. CIRCULATII SI ZONE AFERENTE ACESTORA	188,74	11.70	279,08	17.29
din care:				
Circulatii carosabile	188,74	11.70	242,10	15.00
Circulatii pietonale	0,00	0.00	36,98	2.29
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	1.613,74	100,00	1.613,74	100,00

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA:
	PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR
	S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L. Mun. Craiova, Jud. Dolj C.U.I. 43702998 J16/390/2021 Telefon: 0769.414.589 E-mail: ana_mariacostantin@yahoo.com			S.C. CIM CREATIVE S.R.L. reprezentata prin TARABAN COSTINEL-BOGDAN Sediul: Str. Merilor, Nr. 65, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
URBANISM:	NUME:	SEMNATURA:	Scara:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INFIINTARII UNUI ATELIER PENTRU FABRICAREA PELETILOR Adresa: Str. Merilor, Nr. 65B, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj TITLU PLANSA REGULAMENTARI URBANISTICE
SEF PROIECT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		1:500	
PROIECTAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		Data:	
DESENAT:	MASTER URB. CONSTANTIN ANA-MARIA		APRILIE 2023	Planct nr. 4/2023 Faz: P.U.Z. Plansa nr. U.03

