



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3E

*T 7, P 6, Str. Pinului, Nr. 8, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj  
Nr. Cad. 43692*

**BENEFICIAR:**  
**DOMICILIUL:**

**CHERCIU STEFAN**  
Str. Dr. Iacob Felix, Nr. 101, Bl. 19, Sc. A, Et. 8, Ap. 36, Sector 1, Mun. Bucuresti

**PROIECTANT GENERAL:**  
**Nr. Proiect :**  
**Faza :**

**S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**  
**25/2024**  
**P.U.Z., R.L.U.**

## BORDEROU

I.	DISPOZITII GENERALE:	3
1.	Rolul R.L.U.	3
2.	Baza legala a elaborarii	3
3.	Domeniul de aplicare	5
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:	5
1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit...	5
2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public	5
3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.	6
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor	6
5.	Reguli cu privire la echipare edilitara	7
6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții ... <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri	10
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	10
	DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT	11
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	11
	Zona locuinte colective	11
	.....	
	.....	



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.**

- **Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3E**
- **Adresa: T 7, P 6, Str. Pinului, Nr. 8, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj  
Nr. Cad. 43692**
- **Beneficiar: *CHERCIU STEFAN***
- **Domiciliul: Str. Dr. Iacob Felix, Nr. 101, Bl. 19, Sc. A, Et. 8, Ap. 36, Sector 1, Mun. Bucuresti**
- **Proiectant general: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
- **Faza: P.U.Z., R.L.U.**
- **Nr. Proiect: 25/2024**
- **Data elaborării: Noiembrie 2024**

### **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 folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI 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 urgenta 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 reglementarii indicilor urbanistici, 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 intravilanul Comunei Malu Mare, in partea de Nord a Comunei, Jud. Dolj.

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) înaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara elaborarea unei alte documentatii 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***

In 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.

Pe teritoriul comunei Malu Mare fenomenele de inundabilitate se manifestă în cuprinsul albiilor majore ale rețelei hidrografice din zona.

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

- pe terenuri neocupate cu construcții.
- prin reglementarea zonificării funcționale.

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile P.U.Z. și se referă la reglementarea urbanistică a unei suprafețe totale de 6.319,00 m<sup>2</sup> alcătuită din terenul cu Nr. Cad. 43692, autorizarea lucrărilor de construcții, 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 (OMS nr. 562/2023 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014).

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.**

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul în zona studiată se va face din Str. Pinului.

Se impune astfel pentru zona studiată, reglementarea unei trame stradale compusă din strada de categoria a III-a – Aleea de acces, racordată la Str. Pinului, ce va asigura accesul pe loturi.

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

- **Str. Pinului**, conf. **profil 1**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 7,00 m din axul străzii.
- **Alee de Acces**, conf. **profil 2**, având retragerea pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul străzii.
- **Alee de Acces**, conf. **profil 3**, având retragerea pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul străzii.

	<b>P.O.T. maxim</b>	<b>C.U.T. maxim</b>
Zona locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime admis P+3		
<b>Lc</b>	<b>35.00%</b>	<b>1.26</b>

### **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 Str. Pinului.

Se impune astfel pentru zona studiată, reglementarea unei trame stradale compusă din strada de categoria a III-a – Aleea de Acces racordată la Str. Pinului, ce va asigura accesul pe loturi.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a III-a – strada colectoră cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 1** pentru Str. Pinului, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea



- pentru imprejmuire (aliniament) la 7,00 m din axul strazii ;
- strada de categoria a III –a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 2** pentru Alee de Acces, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul strazii ;
- strada de categoria a III –a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 3** pentru Alee de Acces, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul strazii ;

Alcatuirea profilului transversal s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum și cu STAS 10144/.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilului, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradala propusa, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

In cazul zonei de locuinte colective si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime de P+3E, se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

## **5. Reguli cu privire la echipare edilitara**

### **- ALIMENTARE CU APĂ**

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. exista reseaua de alimentare cu apa pe Str. Pinului si pe Alee de Acces si se propune extinderea ei pe prelungirea Aleii de Acces – terenurile cu Nr. Cad. 43691, 44091, terenuri ce se afla in proprietatea domnului CHERCIU STEFAN si urmeaza a fi cedate Primariei Comunei Malu Mare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

-STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre rețele, de la rețele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

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

- Conductele de apă se vor poza 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.

Pana la realizarea rețelei de alimentare cu apa de catre Primaria Comunei Malu Mare, pe noua trama stradala propusa, autorizatia constructiilor se va face cu put forat pentru alimentare cu apa.

### **- CANALIZARE**

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. exista reseaua de canalizare pe Str. Pinului si pe Alee de Acces si se propune extinderea ei pe prelungirea Aleii de Acces – terenurile cu Nr. Cad. 43691, 44091, terenuri ce se afla in proprietatea domnului CHERCIU STEFAN si urmeaza a fi cedate Primariei Comunei Malu Mare.

Pentru colectarea apelor meteorice de pe noua trama stradala propusa cat si de pe Str. Pinului si Alee de Acces, se propune extinderea rețelei de ape pluviale din Comuna Malu Mare

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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



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

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza 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.

Pana la realizarea rețelei de canalizare de către Primaria Comunei Malu Mare pe noua trama stradala propusa, autorizatia constructiilor se va face cu bazin etans vidanjabil pentru evacuarea apelor menajere.

#### - **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. există rețeaua de alimentare cu energie electrică pe Str. Pinului și pe Alee de Acces și se propune extinderea ei pe prelungirea Aleii de Acces – terenurile cu Nr. Cad. 43691, 44091, terenuri ce se afla în proprietatea domnului CHERCIU ȘTEFAN și urmează a fi cedate Primăriei Comunei Malu Mare.

Reteaua de energie electrică va fi pozată subteran pe noua trama stradala propusa.

#### Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta 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 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 oricărui lucru în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrică.

#### - **TELECOMUNICAȚII**

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de telecomunicații din Str. Pinului pe Aleea de Acces – terenurile cu Nr. Cad. 39899, 43691, 44091, terenuri ce se afla în proprietatea domnului CHERCIU ȘTEFAN și urmează a fi cedate Primăriei Comunei Malu Mare.

Reteaua de telecomunicații va fi pozată subteran pe noua trama stradala propusa.

Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existentă se vor crea culoare de protecție 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 retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura 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 terenurile din zona studiata prin P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

#### - **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. se va extinde reseaua de alimentare cu gaze naturale din cea mai apropiata zona, pe Str. Pinului si pe Aleea de Acces– terenurile cu Nr. Cad. 39899, 43691, 44091, terenuri ce se afla in proprietatea domnului CHERCIU STEFAN si urmeaza a fi cedate Primariei Comunei Malu Mare.

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

#### Condiții de protecție a echipării 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 amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

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

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta din materiale traditionale, pentru astfel de elemente, cu o alcatuire transparenta si vor avea înaltimea maxima de 2,0 m.
- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depasi înaltimea de 0,60 m ;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta din lemn cu înaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.
- marcarea limitei proprietatii în cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

Spatiile libere si spatiile plantate:

- spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomanda ca, pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

## III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

**Prezentul P.U.Z. are o unitate teritoriala:**

- **Lc** - Zona de locuinte colective si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime admis P+3E – Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 13,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 17,00 m;

Pentru zona 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 înălțime, retrageri fata de limitele laterale și 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 fie menținute;
- 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 înălțime, 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 locuințe colective și funcțiuni complementare**

#### **Capitolul I - Generalități**

**Art. 1.** Zona locuințe colective și funcțiuni complementare cu un regim maxim de înălțime admis P+3E – Rh max. streasina/cornisa de la cota superioară a terenului sistematizat = 13,00 m și Rh max. coama de la cota superioară a terenului sistematizat = 17,00 m, este reprezentată de subzona **Lc**.

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă.

**Art. 3.** Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Locuințe colective;
- Dotări comerciale pentru alimentație publică de proximitate fără consum produse în incintă;



- Dotari de invatamant de tipul gradinitelor/scolilor.
- magazin alimentar, farmacie, etc.
- Dotari de ingrijire si infrumusetare corporala, coafor, etc.
- Birouri profesii liberale – avocatura, notariat, arhitectura etc.
- Alte dotari aferente locuirii.
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

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:**

- activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei;

### **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.
- Dotari recreere, petrecerea timpului liber cu conditia sa nu afecteze semnificativ traficul ori calitatea locuirii – dotari alimentatie publica si de consum, gradinita, club copii/afterschool etc. cu maxim 150mp ADC.

### **Art. 6. Interdicții temporare**

Nu exista interdictii temporare.

### **Art. 7. Interdicții permanente**

Unitati poluante producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

## **Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

In cadrul zonei, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, 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 circulatiile propuse a se reabilita/moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 1** pentru **Str. Pinului**, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 7,00 m din axul strazii ;
- strada de categoria a III –a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 2** pentru **Alee de Acces**, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul strazii ;
- strada de categoria a III –a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 3** pentru **Alee de Acces**, avand retragerea din ax pentru construire (alinierea constructiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul strazii ;

### **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**

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- Str. Pinului – conf. profil 1 - la 7,00 m din axul strazii ;
- Alee de acces – conf. profil 2 – la 4,50 m din axul strazii;
- Alee de Acces 4- conf. profil 3 - la 4,50 m din axul strazii;

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

- Str. Pinului– conf. profil 1 – de min. 10,00 din axul strazii;
- Alee de acces – conf. profil 2 – de min. 7,50 m din axul strazii;
- Alee de Acces – conf. profil 3 – min 7,50 m din axul strazii;

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Astfel, pentru U.T.R. Lc, se propun urmatoarele:**

##### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

• Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate stradale (retrageri fata de aliniament) la o distanta de min. 3.00 m, conform profilelor transversale caracteristice ale strazilor propuse prin prezentul PUZ.

Distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este de jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 3.00m. Distanta poate fi redusa numai in cazul in care ambele fatade prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi de locuit.

Amplasarea viitoarelor constructii va asigura însorirea pe o durată de minim 1h1/2 zilnic, la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit a construcțiilor învecinate, respectand Ordinul M.S. Nr. 119/2014.

Se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul M.S. Nr. 119/2014 cu completarile ulterioare, privind distanta intre cladiri, insorire, suprafete incaperi, zonele de protectie intre functiuni, nivele de zgomot, dotari igienico – sanitare.

#### **Art. 16. Accese carosabile**

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 grevate de servitutea de trecere publică.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa “Reglementări - zonificare funcțională” după importanța



lor și după soluția tehnică și configurație.

#### **Art. 17. Accese pietonale**

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**

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**

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**

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**

Nu este cazul.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de **P+3 – Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 13,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 17,00 m.**

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusetarea lor;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadekvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane etc.
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru si se interzic toate accentele);

#### **Art. 24. Procentul de ocupare al terenului**

**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.

**Lc = 35.00%**

**Coeficientul de ocupare a terenului** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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;

**Lc = 1.26**

#### **Art. 25. Parcaje**

- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

#### **Art. 26. Spații verzi**

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament și linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada.
- se va asigura min. 2 mp/locuitor.
- se recomanda ca, pentru îmbunatatirea microclimatului și pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor.

#### **Art. 27. Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcatuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.

- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 m ;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn cu înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

#### **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

#### **MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU**

Accesul forțelor de intervenție la construcțiile ce se vor realiza în zona studiată prin prezentul P.U.Z., se va asigura din Str. Pinului și din Aleea de Acces– Strazi conform profilelor tip 1, 2 și 3.



Accesul forțelor de intervenție în zona studiată prin P.U.Z. se asigură la minim 3 fațade pentru viitoarele construcții ce se vor amplasa pe terenurile cuprinse în zona studiată prin P.U.Z.

După aprobarea documentației de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecărei construcții, se va ține cont de clădirile deja existente în vecinătate, iar dacă se constată că imobilul propus, împreună cu clădirile vecine față de care nu respectă distanțele minime de siguranță prevăzute de Normativul P118/99 formează un compartiment de incendiu cu o suprafață mai mare decât suprafața maximă admisă prevăzută de aceeași reglementare tehnică, se vor lua măsuri corespunzătoare în vederea limitării propagării incendiului la vecinătăți.

În zona studiată prin P.U.Z. nu există hidranți, însă o dată cu amenajarea strazilor, prin conectarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă se vor amplasa și hidranți pe strazile din zona studiată (Str. Pinului și Aleea de Acces).

Intocmit,  
master urb. Constantin Ana-Maria