

COMUNA MALU MARE
JUDETUL DOLJ
CUI: 5002053

STR. PRIMARIEI, NR.7
COMUNA MALU MARE

TEL./FAX:0251.446.145 - EMAIL: contact@primariamalumare.ro



ANUNȚ

Nr. 19124/03.09.2025

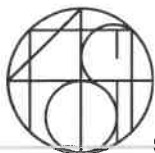
În baza prevederilor articolelor 57-61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010-informarea și consultarea publicului, Primaria Comunei Malu Mare, jud. Dolj, anunță publicul interesat în legătură cu intenția S.C. AFI NAIC S.R.L., reprezentată de PICULEASA Ionel, de elaborare a documentației tehnice de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA ZONEI FUNCȚIONALE, A INDICILOR URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE ÎNĂLȚIME ȘI A CIRCULAȚIILOR ÎN ZONĂ, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E”, sat Preajba, cu acces din ALEEA I BECHETULUI și STRADA TRANDAFIRILOR

Pentru informații, detalii, sugestii, observații, cetățenii interesați sunt rugați să se prezinte la sediul instituției, în strada Primăriei, nr. 7, sat Malu Mare, comuna Malu Mare, jud. Dolj-Compartiment Urbanism, sau să consulte site-ul instituției. Perioada de consultare se va încheia la data de 30.09.2025.

COMPARTIMENT URBANISM

Ing. DRĂCEA Daniel





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- **Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA ZONEI FUNCTIONALE, A 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:** Str. Aleea I Bechetului, Nr. 13 si Str. Trandafirilor, Nr. 14, 14A, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
Nr. Cad. 44415, 44416, 44414, 44413, 44412, 44411
- **Beneficiar: S.C. A.F.I. NAIC S.R.L. prin reprezentant PICULEASA IONEL**
- **Sediul:** Str. Stadionului, Nr. 28, Sat Malu Mare, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
- **Proiectant general: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
- **Faza: P.U.Z., R.L.U.**
- **Nr. Proiect: 27/2025**
- **Data elaborării: Iulie 2025**

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 și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările 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;
- Legea de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - Secțiunea I - Cai de comunicație: Legea nr. 363/2006
 - Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Secțiunea IV- Reteaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- 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) – actualizată prin Ordonanța de Urgență 98/2016, publicată în M. Oficial Nr. 1030/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului Nr. 35/2016 privind modificarea și completarea legii cadastrului și a publicității 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 Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- 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 Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și



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 Satului Preajba, Comuna Malu Mare, Jud. Dolj, in partea de Nord - Vest a acestuia.

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 studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. In spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii 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 manifesta in cuprinsul albiilor majore ale rețelei hidrografice din zona.

Activitatea de construire in cadrul zonei studiate urmeaza sa se desfasoare:

- pe terenuri neocupate cu constructii.
- prin reglementarea zonificarii functionale.

Normele privind dreptul de a construi se constituie in prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile P.U.Z. și se referă la reglementarea urbanistica a unei suprafete totale de 2.510,00 m² (0.25 ha) alcatuita din terenurile cu Nr. Cad. 44415, 44416, 44414, 44413, 44412, 44411, 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. Trandafirilor și Aleea I Bechetului.

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

- **Str. Trandafirilor**, conf. **profil 1**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii.
- **Aleea I Bechetului**, conf. **profil 2**, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul străzii.

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona locuințe colective cu regim maxim de înălțime admis P+3		
Lc	35.00%	1.26

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. Trandafirilor și Aleea I Bechetului.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 1** pentru Str. Trandafirilor, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii ;
- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 2** pentru Aleea I Bechetului, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) 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 strădală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul zonei de locuințe colective cu regim maxim de înălțime de P+3E, 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. rețeaua de alimentare cu apă se va face prin bransarea terenurilor care au generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 44415, 44416, 44414, 44413, 44412, 44411) de la rețeaua existentă pe Str. Trandafirilor și Aleea I Bechetului.

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, exploatării lor eficiente, 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 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.

- CANALIZARE

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. se va realiza extinderea rețelei de canalizare pe Aleea I Bechetului, iar terenurile care au generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 44415, 44416, 44414, 44413, 44412, 44411) se vor bransa la rețeaua existentă pe Str. Trandafirilor.

Pentru colectarea apelor meteorice de pe Str. Trandafirilor și Aleea I Bechetului se propune extinderea rețelei de ape pluviale din Comuna Malu Mare.

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, exploatării 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.



- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin bransarea terenurilor care au generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 44415, 44416, 44414, 44413, 44412, 44411) de la rețeaua existentă pe Str. Trandafirilor și Aleea I Bechetului.

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 ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrică.

- TELECOMUNICAȚII

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. se va realiza extinderea rețelei de telecomunicații pe Aleea I Bechetului, iar terenurile care au generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 44415, 44416, 44414, 44413, 44412, 44411) se vor bransa la rețeaua existentă pe Str. Trandafirilor.

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 vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile din zona studiată prin P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilație, centrala comună, sau panouri solare amplasate pe construcții, etc.



- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. se va extinde rețeaua de alimentare cu gaze naturale din cea mai apropiată zonă, pe Str. Trandafirilor și Aleea I Bechetului.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În 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, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- 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 gunoarie	80 m

În 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.

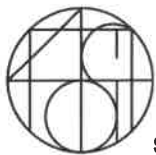
- GOSPODARIE COMUNALA

După definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea și evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora se va face după categoria deșeurilor conform legii în vigoare, de către serviciul de salubritate a Comunei Malu Mare.

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

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de 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 șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficiente



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;

- 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 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

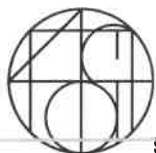
- art. 7÷11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24 din RGU
- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14÷16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea 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 înaltime, retrageri fata de limitele laterale si posterioare.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul



regulament;

- descoperirea în urma sapaturilor 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 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 stradă 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 UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Zona locuinte colective

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona locuinte colective 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:

- Locuinte colective;
- Dotări comerciale pentru alimentație publică de proximitate fără consum produse în incintă;
- Dotări de învățământ de tipul grădinițelor/scolilor.
- magazin alimentar, farmacie, etc.
- Dotări de îngrijire și înfrumusețare corporală, coafor, etc.
- Birouri profesii liberale – avocatura, notariat, arhitectura etc.
- Alte dotări 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:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii 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.

- Dotări recreere, petrecerea timpului liber cu condiția să nu afecteze semnificativ traficul ori calitatea locuirii – dotări alimentație publică și de consum, grădiniță, club copii/afterschool etc. cu maxim 150mp ADC.



Art. 6. Interdicții temporare

Nu exista interdicții 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 construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 1** pentru Str. Trandafirilor, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 10,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) la 5,50 m din axul străzii ;
- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulație conform **profil tip 2** pentru Aleea I Bechetului, având retragerea din ax pentru construire (alinierea construcțiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru împrejmuire (aliniament) 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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- Str. Trandafirilor – conf. profil 1 - la 5,50 m din axul străzii ;
- Aleea I Bechetului – conf. profil 2 - la 4,50 m din axul străzii ;

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

- Str. Trandafirilor – conf. profil 1 - la 10,50 m din axul străzii ;
- Aleea I Bechetului – conf. profil 2 - la 7,50 m din axul străzii ;



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. 5.00 m fata de Str. Trandafirilor si la o distanta de min. 3.00 fata de Aleea I Bechetului, conform profilelor transversale caracteristice ale strazilor propuse prin prezentul PUZ.

Distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcelă este de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00m. Distanta poate fi redusă numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcanе sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

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

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul M.S. Nr. 119/2014 cu completările ulterioare, privind distanța între clădiri, însorire, suprafețe încăperi, zonele de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări 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;

- constructiile 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 neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane etc.
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (mov, portocaliu, galben citrón, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam);

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 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;

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

- spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada.



- se recomanda ca, pentru îmbunatatirea microclimatului si 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 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 ;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta din lemn cu înaltimea maxima de 2,0 m.
- Împrejmuirile 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.;

Art. 28. Măsurile 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 studiata prin prezentul P.U.Z., se va asigura din Str. Trandafirilor – Strada conform profilului tip 1, ce are o latime de 11.00 m si Aleea I Bechetului – strada conform profilului tip 2, ce are o latime de 9.00 m .

Accesul forțelor de intervenție la construcțiile ce se vor realiza în incinta se va face prin aleile de incinta ce vor avea o latime de 6.00 m.

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

Dupa aprobarea documentatiei de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecarei constructii, se va tine cont de cladirile deja existente în vecinatate, iar daca se constata ca imobilul propus, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare în vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

În zona studiata prin P.U.Z. nu exista hidranti, însa odata cu amenajarea strazilor, se vor amplasa si hidranti pe strazile din zona studiata (Str. Trandafirilor si Aleea I Bechetului).

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria

