



SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caaces@smo.ro

proiect nr. 03/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru

Parcelare zonă de locuit –
introducere în intravilan

pe amplasamentul identificat
zona DJ 194, spre Satu Mare
nr.cad. 105927 Lazuri
extravilan comuna Lazuri, județul Satu Mare



Beneficiar:

Ciorba Adrian-Nicolae

cal. Odoreului nr.38, mun.Satu Mare, jud.Satu Mare

aprilie 2024





SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caacces@smo.ro

Proiect nr.
03 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan
zona DJ194, spre Satu Mare, com. Lazuri
Beneficiar: Ciorba Adrian-Nicolae

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ
5. Concluzii, măsuri în continuare
6. Anexa

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificare funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

BORDEROU PIESE DESENATE

planșa nr. 1 – Încadrare în teritoriu	A4	scara 1: 10.000
planșa nr. 2 – Situația existentă	A3	scara 1: 1.500
planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare	A3	scara 1: 1.500
planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară	A4	scara 1: 1.500
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A4	scara 1: 1.500
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică și accese	A3	scara 1: 1.500

aprilie 2024

DIRECTOR
ing. Adrian Gheorghiu





SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caaces@smo.ro

Proiect nr.

03 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan
zona DJ194, spre Satu Mare, com. Lazuri
Beneficiar: Ciorba Adrian-Nicolae

- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan, DJ 194, spre Satu Mare, extravilan comuna Lazuri, județul Satu Mare**

1.2 Beneficiar: **Ciorba Adrian-Nicolae**, cal. Odoreului nr.38, mun.Satu Mare, jud.Satu Mare – imputernicit de **Ciorba Ioan, Ciorba Florica, Paul Grigor și Paul Maria**

1.3 Elaborator: **SC C&A ACCES SRL Satu Mare**

- arh. Aurelian Gheorghiu

- ing. Adrian Gheorghiu

Colaboratori: - ing.topo. Soponar Radu-Mihai

- SC Dra Geotech Stud SRL Satu Mare

1.4 Proiect nr.: 03 / 2024

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru o zonă situată în extravilanul comunei Lazuri, într-o zonă propusă prin PUG aflat în elaborare ca fiind zonă de locuit a localității Lazuri, în partea de sud a localității, la est de drumul județean DJ 194.

Beneficiara dorește parcelarea unor terenuri aflate în proprietatea ei, prin realizarea a 18 parcele pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile cu regim mic-mediu, respectiv o parcelă pentru realizarea unei străzi cu profil de minim 9 m, respectiv realizarea unei platforme de întoarcere, la capătul străzii.

Prin prezentul PUZ s-au determinat reglementările urbanistice aplicabile pentru realizarea construcțiilor, echipărilor edilitare și amenajărilor.

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing.topo. Soponar Radu-Mihai în format electronic în sistem de proiecție Stereo70, precum și planurile cadastrale obținute de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Studiul geotehnic a fost întocmit de ing.geol. Lăpuște Dragoș-Gelu prin SC Dra Geotech Stud SRL Satu Mare.

Au fost de asemenea consultate următoarele documentații elaborate anterior și care au legătură cu zona studiată:

- Avizul de oportunitate nr. 1 din 26.03.2024 aprobat de primarul comunei Lazuri;



- Certificatul de Urbanism nr. 11 din 30.01.2024 emis de către primarul comunei Lazuri;
- evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Planul Urbanistic General al comunei Lazuri aprobat prin HCL Lazuri nr. 29/24.03.2006, prelungit cu HCL Lazuri nr.69/19.12.2018;
- studiile de specialitate la nivel de PATJ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

– planșa nr. 1- încadrare în teritoriu

– planșa nr. 2- situația existentă

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este în extravilanul comunei Lazuri, conform PUG comuna Lazuri, având funcțiunea de teren arabil. Conform PUG comuna Lazuri aflat în elaborare zona este propusă a fi introdusă în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuit.

În partea de nord a amplasamentului, adiacent drumului județean, (nr.cad.103232), a fost realizat și aprobat un PUZ privind Amenajarea unei unități de depozitare, condiționare / procesare fructe. Distanța între acest amplasament și zona de locuințe propusă este de peste 45 m.

Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarului documentației (cu nr.cad.105927) prin realizarea unei parcelări pentru construcția de locuințe unifamiliale și a unei străzii de acces la parcelele propuse. Se propun un număr de 18 de parcele pentru locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare compatibile.

Zona în care se află amplasamentul studiat este o zonă cu o dezvoltare constantă în realizarea de parcelări pentru zone de locuit și funcțiuni complementare compatibile, având un acces facil către municipiul Satu Mare, respectiv localitatea Lazuri.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în extravilanul comunei Lazuri, la sud de localitatea Lazuri, respectiv est de drumul județean DJ 194.

Acest amplasament este mărginit: la vest de drumul județean DJ 194, la nord-vest zonă de unități industriale/depozitare – conform PUZ aprobat, la nord și sud de terenuri agricole în extravilan, iar la est de canal de desecare extravilan, peste care zonă de terenuri agricole în extravilan.

Amplasamentul este la ora actuală liber de construcții.

Distanțele aproximative dintre amplasamentul studiat și anumite zone de interes sunt: limitrof drumul județean DJ 194, peste 2.350 m față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0214 Raul Tur și ROSPA0068 Lunca inferioara a Turului).

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată în sudul localității Lazuri, la est de drumul județean DJ 194 Satu Mare - Lazuri. Amplasamentul studiat se află la în extravilanul comunei Lazuri.

Relieful este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 123 m.

Clima este temperat continentală, moderată, cu influențe, după anotimp, fie din partea maselor de aer subtropicale fie a celor polar - continentale. Dominante sunt masele de aer vestic având umiditate ridicată. Temperaturile medii anuale sunt de 12 - 13 °C. Temperatura medie de iarnă este de +3 - -5 °C, mediile de vară ajungând la 15 – 20 °C cu maxime depășind uneori 35 °C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (500 – 1000 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120.

Geologia – teritoriul județului face parte din unitatea structurală a Depresiunii Panonice (în nord – Câmpia Someșului, respectiv compartimentul estic – Câmpia Tisei). La sfârșitul terțiarului, fundamentul Depresiunii Panonice se divizează, iar părțile rezultate se scufundă inegal, blocul someșan se scufundă mai mult, formând bazinul unui lac izolat de Lacul Panonic Central. O mare însemnătate o au depozitele mai noi, cuaternare, care apar în zona de câmpie și la contactul ei cu spațiul montan, aceste formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și de mlaștină sunt prezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

Date seismice: conform STAS SR 11100/93, amplasamentul se află în zona VII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c = 0,7$ sec și $a_g = 0,15g$, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani.

Adâncimea de îngheț: conform STAS 6054-85, este de -0,80 m față de cota terenului natural.

Litologia: pe baza cercetărilor de teren și a interpretării analizelor s-a stabilit succesiunea litologică a depozitelor existente:

Foraj nume	Cote cap - bază strat m	Descriere strate interceptate
F ₁ F ₂	0,00 - 0,40	sol vegetal
	0,40 - 1,30	argilă prăfoasă cenușie
	1,30 - 2,50	argilă galben-cenușie-ruginie
	2,50 - 3,50	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galben-cenușie-ruginie
	3,50 - 5,00	argilă nisipoasă galben-cenușie-ruginie
Adâncimea finală: -5,00m.		
Pânza de apă freatică nu a fost interceptată		

Condiții de fundare:

Pe baza datelor obținute, considerăm că adâncimea de fundare poate fi în stratul de argilă galben-cenușie-ruginie. Se recomandă presiunea convențională de bază $P_{conv.} = 300$, respectându-se normativele NP 074/2014 și NP 112/2014.

Riscuri naturale – În studiile de specialitate la nivel PATJ pentru amplasament nu au fost identificate riscuri naturale datorate inundațiilor sau alunecărilor de teren.

2.4 Circulația

Accesul la amplasament se realizează din drumul județean DJ 194. Pentru terenul studiat există podeț de acces care necesită modernizare, având la ora actuală doar 5,6 m.

Drumul județean DJ 194 are un profil cu carosabil având câte o bandă de circulație pe sens și șanțuri cu zone verzi adiacente carosabilului. În zonă nu sunt trotuare.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Din punct de vedere juridic amplasamentul studiat este format din:

– parcela de teren cu nr.cad. 105927 Lazuri, proprietate privată a beneficiarului documentației, în suprafață totală de 16.062 mp, este încadrată în categoria „arabil extravilan”, în prezent terenul este liber de construcții;

– parcela de teren situată la nord-vest de amplasament, cu nr.cad. 103232 Lazuri, este proprietate privată a unei persoane juridice, în suprafață totală de 4.450 mp, este încadrată în categoria „curți-construcții intravilan”, în prezent pe teren a fost realizată o hală pentru procesare și comercializare fructe;

– parcela de teren cu nr.cad. 105926 Lazuri, proprietate privată a beneficiarului documentației, în suprafață totală de 1.995 mp, este încadrată în categoria „arabil extravilan”, în prezent terenul este liber de construcții;

– parcela de teren cu nr.cad. 105377 Lazuri, proprietate privată a beneficiarului documentației, în suprafață totală de 242 mp, este încadrată în categoria „arabil extravilan”, în prezent terenul este liber de construcții;

– parcelele de teren situată la nord și sud de amplasament, cu nr.cad. 102870 și nr.top.1155/13 Lazuri, sunt proprietate privată a altor persoane fizice, în suprafață totală de 17.020 mp, sunt încadrate în categoria „arabil extravilan”, în prezent terenurile sunt libere de construcții;

– domeniu public al Județului Satu Mare, 2.023 m², aferent drumului județean DJ 194, situat în extravilan, și este zonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;

– respectiv domeniu public al Statului Român aflat în administrarea ANIF – 545 m², aferent canalului de desecare din extravilan.

Terenurile situate în zonă sunt terenuri intravilane în categoria „curți-construcții”, extravilane în categoria „arabil”, respectiv „drum”, iar la est extravilan în categoria „ape”.

În cadrul zonei studiate a fost identificate următoarele zone de protecție / servitute:

- zonă de protecție a drumului județean (20 m de la limita de siguranță);
- zonă de protecție a canalelor de desecare (2 m de la ampriza canalului);
- zonă protecție rețea de apă subterană (0,8 m din ax);
- zonă protecție rețea de canalizare subterană (0,8 m din ax);
- zonă protecție LES (0,8 m din ax).

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață de 42.378 m², bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de unități industriale / depozitare, conform PUZ aprobat	4.450	10,50
EXTRAVILAN			
2	Teren arabil, proprietate privată a beneficiarilor documentației	16.062	37,90
3	Teren arabil, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	19.298	45,54
4	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	2.023	4,77
5	Ape	545	1,29
TOTAL ZONA STUDIATĂ		42.378	100,00

Terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice este extravilan. Conform documentelor emise de autorități este necesară elaborarea și aprobarea unui PUZ pentru realizarea investiției propuse.

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În zona studiată bilanțul tipurilor de proprietate este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
1	Proprietate privată a beneficiarilor, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren arabil extravilan	16.062	37,90
2	Proprietate privată a beneficiarilor, teren arabil extravilan	2.237	5,28
3	Proprietate privată a unei persoane juridice, teren curți-construcții intravilan	4.450	10,50
4	Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren arabil extravilan	17.023	40,17
5	Domeniu public al Statului Român aflat în administrarea ANIF, aferent canalului de desecare din extravilan	545	1,29
6	Domeniu public al județului Satu Mare, aferent drumului județean DJ 194	2.023	4,77

7	Domeniu public al comunei Lazuri	38	0,09
<i>TOTAL ZONA STUDIATĂ</i>		<i>42.378</i>	<i>100,00</i>

Intervențiile de stabilire a reglementărilor urbanistice vor fi realizate doar pe terenurile proprietate a beneficiarilor documentației, respectiv pe domeniul public al județului Satu Mare (modernizarea accesului la amplasament, respectiv branșamente și racorduri la rețelele tehnico-edilitare).

2.8 Echipare tehnico-edilitară

De-a lungul drumului județean DJ 194 există rețele de alimentare cu apă, canalizare, și energie electrică, la care amplasamentul va fi branșat.

2.9 Probleme de protecția mediului

Situarea terenului – extravilan comuna Lazuri.

Nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice care să greveze amplasamentul.

Nu s-au identificat poluări sau factori potențial generatori de poluare.

Pe amplasament sau în zona adiacentă nu au fost identificate monumente istorice sau alte valori de patrimoniu natural sau antropic.

Cel mai apropiat Sit de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0214 Raul Tur și ROSPA0068 Lunca inferioara a Turului) se găsește la peste 2.350 m.

Serviciile de colectare a deșeurilor sunt asigurate de compania publică locală.

2.10 Opțiuni ale populației

Terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice fiind proprietate privată, nu se pune problema unor anumite opțiuni ale populației din punctul de vedere al folosinței terenului. Eventualele observații ale populației vor putea fi identificate în cadrul procesului de informare și consultare publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Certificatului de Urbanism nr.11 din 30.01.2024

La cererea beneficiarului documentației în vederea realizării unei „Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan”, Primarul comunei Lazuri a emis Certificatul de Urbanism nr. 11 din 30.01.2024, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul studiat, cuprins în c.f. nr. 105927, nr.cad. 105927, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- teren proprietate privată; zonă de protecție față de construcții și culoare tehnice conform PUG; zonă de protecție canal ANIF; zonă de protecție DJ 194;

Regim economic

- regimul economic: folosință actuală – arabil extravilan, folosință propusă: curți construcții, căi de comunicație rutieră;

Regim tehnic

- În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, nr.120/2002 elaborat de SC General Proiect SRL Satu Mare aprobat cu HCL Lazuri nr.29/24.03.2006, prelungit cu HCL nr.69/19.12.2018 imobilele identificate prin CF nr.105927 se încadrează în intravilan comuna Lazuri. RLU punctul 4.3.8. Zona de dezvoltare posibilă a localității de largă perspectivă. Funcțiuni posibile: zona de locuit (Lm), zona de instituții și servicii (IS), unități agricole (UI/UA). Utilizări permise: activități agricole, căi de comunicație, construcții și instalații necesare funcționării gospodăririi localității. Utilizări permise cu condiții: locuințe parcuri, zone de agrement cu condiția elaborării în prealabil a documentațiilor de urbanism PUZ/PUD elaborate și aprobate conform legilor și normelor în

vigoare. Dacă intenționați elaborarea unei documentații PUZ aceasta se va face în baza art.32 aliniat (1) litera c), aliniat (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și actualizată, precum și cu respectarea tuturor etapelor prevăzute de art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru elaborarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Elaborare și aprobare PUZ – Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan.

3.2 Avizul de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în martie 2024 Studiul de Oportunitate pentru „Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan”, în comune Lazuri, drum județean DJ 194, spre Satu Mare. Pe baza studiului Primăria comunei Lazuri a emis Avizul de Oportunitate nr. 1 din 26 martie 2024, anexat în copie.

Avizul stabilește că pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ conform planșei nr.2 din Studiul de oportunitate, delimitat după cum urmează: la nord – CF 102870 proprietate privată a Drăguș Vasile și Drăguș Danusia Aida, la est – canal ANIF, la vest – CF 105926 proprietate SC Ecostar Fruct SRL, la sud – CF 105377 proprietate privată Ciorba Adrian-Nicolae;

- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile cu regim de înălțime mic-mediu, zonă spații verzi, zonă circulației carosabilă și pietonală, parcuri, accesuri;

- indicatori urbanistici maximi: $POT_{maxim} = 30\%$ și $CUT_{maxim} = 0,90$, regim de înălțime maxim P+1+M; $H_{maxim\ cornișă} = 8,00\text{ m}$; $H_{maxim\ construcții} = 10,00\text{ m}$;

- aliniament: retragere limită de proprietate spre stradă pentru construcții principale între 3 - 5 m; retragere H/2 m față de limita nord, minim 3 m; retragerile / servituțiile la amplasarea pe parcele a noilor construcții vor respecta Codului Civil și condițiile avizelor / acordurilor;

- profilul străzilor propuse va fi de 9 m, parte carosabilă de minim 5,5 m și trotuar de minim 1,2 m;

- parcarile se vor asigura pe parcelă proprie;

- echiparea tehnico edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare la rețelele existente în zonă.

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare – aviz de principiu și de amplasament;
- Distribuitor gaze naturale – aviz de principiu și de amplasament;
- Distribuție Energie Electrică România S.A. – aviz de principiu și de amplasament;

- I.S.U. „Someș” Satu Mare;

- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;

- Drumuri județene;

- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;

- Consiliul Județean;

- ridicare topografică avizată OCPI;

- O.S.P.A.;

- Direcția județeană pentru Agricultură;

- Direcția județeană pentru Cultură;

- A.N.I.F;

- S.T.S;

- S.R.I;

- Ministerul Apărării.

Documentația se va supune procedurii de informare și consultare publică conform certificatului de urbanism.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Posibilități de valorificare a elementelor de cadru natural: nu este cazul.

3.4 Modernizarea si organizarea circulației

- planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare
- planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Se propune realizarea unei străzi cu un profil de minim 9 m, pe o lungime de aproximativ 430 m, și realizarea unui acces din drumului județean DJ 194.

Profilul propus va fi de aproximativ 9,41 m, conform profilului prezentat în documentație. Profilul stradal va avea trotuar pe fiecare parte de câte 1,2 m, un carosabil de 5,5 m, o rigolă pentru ape pluviale și zone verzi pentru amplasarea stâlpilor pentru iluminat public și în perspectivă rețeaua de distribuție gaze naturale.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului proprietate privată a beneficiarului, conform R.G.U. Art.33. Planul de situație pentru construcțiile de locuințe propuse va prevedea cel puțin 2 locuri de parcare autoturisme pentru fiecare clădire de locuit în parte.

Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență.

3.5 Zonificare funcțională, reglementări

- planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare
- planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Zona studiată în cadrul PUZ are o suprafață de 42.378 mp, compusă din parcela proprietate privată a beneficiarilor documentației, zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, domeniul public al Județului Satu Mare (drumul județean), domeniul public al Statului Român (canal).

Se propune schimbarea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate privată a beneficiarilor prin stabilirea zonificării funcționale și indicatori urbanistici:

- zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile, cu regim mic-mediu:
 - pe fiecare lot în parte se permite a se realiza câte o clădire de locuit unifamilială;
 - va fi permisă și realizarea de construcții cuplate pe parcelele învecinate și având aceeași funcțiune, în special pentru a nu se crea calcane, cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin sau dacă proprietarul parcelelor este același;
 - regimul de înălțime variabil între: S-D/P, P și P+1+M; înălțimea maximă admisă: 10 m pentru construcții, respectiv 8 m la cornișă;
 - procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 30%;
 - coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 0,90;
 - retragerile permise vor fi de minim 3 m și maxim 5 m față de limita cu domeniul public (strada nou creată), minimum H/2 m față de limitele din partea din spate a loturilor, dar nu mai puțin de 3 m;
 - retragerile laterale minime permise vor conform Codului Civil;
 - față de limitele de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin;
 - se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;
 - parcare autovehiculelor se va face în interiorul parcelei;

- gardurile spre domeniul public vor fi construite integral pe parcela proprietate privată (fără a afecta domeniul public), iar cele între parcele vor fi realizate cu axul pe limita de proprietate;

- contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniul public, fără a afecta domeniul public;

- nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente:

- profilul minim al străzilor noi va fi de minim 9 m;

- va fi asigurată o parte carosabilă de minimum 5,5 m și trotuare de minimum 1,2 m pe fiecare parte a străzii;

- dimensionarea străzilor va fi făcută conform încadrării în categoria a IV-a, drumuri de deservire locală.

Pe amplasament urmează a se realiza un ansamblu de locuințe cu case de locuit unifamiliale - 18 parcele, respectiv o stradă. Prin intermediul tramei stradale se vor crea accese la fiecare parcelă propusă.

Ca efect al emiterii, în baza PUZ aprobat, a Autorizației de Construire se va schimba și regimul economic al parcelelor rezultate din „arabil” în „curți-construcții”, respectiv „drum”.

Pentru amplasamentul studiat s-au identificat și marcat următoarele servituți:

- zonă de protecție a drumului județean (20 m de la limita de siguranță);

- zonă de protecție a canalelor de desecare (2 m de la ampriza canalului);

- zonă protecție rețea de apă subterană (0,8 m din ax);

- zonă protecție rețea de canalizare subterană (0,8 m din ax);

- zonă protecție LES (0,8 m din ax).

Prin propunerea urbanistică nu se propun zone de protecție sau de servitute noi.

3.6 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de unități industriale / depozitare, conform PUZ aprobat	4.450	10,50
2	Zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile	11.885	28,04
3	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	4.177	9,86
EXTRAVILAN			
4	Teren arabil, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	19.298	45,54
5	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	2.023	4,77
6	Ape	545	1,29
TOTAL ZONA STUDIATĂ		42.378	100,00

Notă: Din terenul arabil propus a fi introdus în intravilan, în suprafață totală de 16.062 mp, suprafața propusă pentru decopertare în vederea realizării de clădiri, dotări tehnico-edilitare, căi de circulație rutieră este de aproximativ 8.900 mp, iar zone verzi de aproximativ 7.162 mp.

3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile, cu regim mic-mediu:

POT_{maxim} = 30 %

CUT_{maxim} = 0,90

H_{maxim construcții} = 10,00 m

H_{maxim cornișă} = 8,00 m

Regim de înălțime maxim P+1+M



Aliniament: retragere între 3,00 și 5,00 m de la limita de proprietate spre stradă.

3.8 Parcelare

Se propune realizarea unui număr de:

- 18 parcele pentru construcții de locuit individuale și funcțiuni complementare compatibile, inclusiv construcții cuplate;
- 1 parcelă pentru realizarea unei străzi de cu profil de minim 9 m cu platformă de întoarcere la capăt, cu carosabil de minim 5,5 m și trotuare de minim 1,2 m.

Frontul la stradă al fiecărei parcele în parte nu va fi mai mic de 15,5 m.

Suprafețele loturilor pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare compatibile, vor fi de minim 6 ari, majoritatea parcelelor având 6,6 ari, iar pentru strada propusă se vor aloca 41,8 ari.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă și apa pentru situațiile de urgență se realizează prin extinderea rețelei stradale și branșarea parcelelor la rețeaua centralizată, publică, a comunei Lazuri, inclusiv montarea de hidranți stradali. Distanța între hidranți nu va fi mai mare de 120 m. Se propune realizarea unei rețele de aproximativ 430 m pe toată trama stradală propusă. Diametrul minim al rețelei va fi de Ø110.

Canalizare

Apele uzate menajere se vor colecta rețeaua de canalizare, publică, a comunei Lazuri, prin extinderea rețelei situată de-a lungul drumului județean DJ 194. Se propune realizarea unei rețele de aproximativ 430 m pe toată trama stradală propusă. Diametrul minim al rețelei va fi de Ø250.

Se vor putea prevedea și bazine vidanjabile individuale până la extinderea rețelei de canalizare.

Apele pluviale se vor descărca în șanțul situat la est și/sau vest de amplasament, prin intermediul rigolelor stradale.

Alimentare cu căldură și apă caldă

Încălzirea spațiilor va fi realizată cu ajutorul unor centrale termice individuale.

Pentru fiecare construcție nouă se va urmări realizarea de surse de căldură alternative, precum pompe de căldură, panouri solare. De asemenea se va realiza o izolare termică a clădirilor cât mai eficientă.

Alimentare cu gaze – nu există rețea de distribuție gaze în zonă

Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică se propune prin extinderea și branșarea parcelelor la rețeaua centralizată, publică, a comunei Lazuri, precum și iluminatul public, de tip led, pe trama stradală. Rețeaua propusă va fi subterană.

Iluminatul stradal va fi realizat prin amplasarea corpurilor de iluminat cu LED, respectiv senzori de lumină pentru pornirea și oprirea automată.

Pentru fiecare construcție nouă se va urmări amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș.

Telecomunicații

Branșarea investițiilor va putea fi realizată la rețeaua de telecomunicații de pe drumului județean DJ 194.

Gospodărie comunală, colectarea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se va realiza prin colectarea în containere destinate exclusiv deșeurilor menajere, selectiv, și va fi operată prin contract cu o societate de salubritate, prin sistemul de salubritate al comunei Lazuri. Colectarea, în perspectivă, se vor realiza în cel puțin 5 fracții separate.

Contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public.

Alte utilități publice (telefonie, CATV, Internet) vor putea fi realizate prin intermediul prestatorilor specializați.

3.10 Protecția factorilor de mediu

Până în prezent, pe amplasamentul studiat nu au fost identificate și nu s-au manifestat riscuri sau fenomene naturale periculoase și nici poluări tehnologice industriale sau agricole.

Prin soluția de urbanism propusă prin PUZ nu se generează riscuri sau amenințări asupra calității factorilor de mediu. De asemenea nu s-au introdus servituți sau restricții asupra terenurilor publice sau private. Prezentul PUZ va permite reglementarea funcțiunilor și un mai bun control al activităților.

Deșeuri menajere

Odată aprobarea prezentului PUZ se impune extinderea serviciului public de salubritate atât în privința colectării deșeurilor de tip menajer cât și salubritatea domeniului public. Soluțiile se vor integra sistemului județean de gestiune a deșeurilor.

Spații verzi

Soluția urbanistică nu prevede amenajarea de spații verzi publice.

În domeniul privat, pentru locuințe, indicatorul POT maxim asigură un procent de cel puțin 40% din suprafața parcelor pentru zone libere de construcții.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 30 % din suprafața de teren.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația propune realizarea următoarelor tipuri de investiții de interes și utilitate publică:

a.) cu acces public și utilizare liberă (investiții private ale beneficiarei) – realizare drum public cu profil de minim 9 m, pe lungimea de aproximativ 430 m, cu platformă de întoarcere la capăt;

b.) cu utilizare în regim comercial – cu plata unei taxe / indemnizații - rețele publice de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și telecomunicații.

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația propune transferuri de teren între domeniul public și cel privat.

Operațiunile de circulație propuse, a terenurilor proprietate a beneficiarei documentației, sunt următoarele:

- transferul către domeniul public al comunei Lazuri a unei suprafețe de teren de 4.177 m² necesară asigurării profilului stradal al străzii cu profil de minim 9 m, respectiv a platformei de întoarcere;

- posibilitatea de vânzare sau concesiune către investitori privați interesați a 18 parcele pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare compatibile, însumând o suprafață de 11.885 m².

Pe baza Planului Urbanistic Zonal și a propunerii de parcelare avansată în planșe urmează a se elabora documentația specifică în vederea înscrierii operațiunilor în cărțile funciare (dezlipirea terenurilor) și transferului de proprietate.

4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1 Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

<u>Tipuri de cheltuieli</u>	<u>Responsabil de cheltuieli</u>	<u>Perioada estimată a lucrărilor</u>
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	ianuarie 2024 – octombrie 2024
Realizarea planului parcelar al zonei	Beneficiarul documentației	noiembrie 2024
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru rețele, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	decembrie 2024 – februarie 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentației	februarie – martie 2025
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentației	martie – mai 2025
Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări	Beneficiarul documentației	mai – iulie 2025
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentației	iulie – decembrie 2025

În funcție de datele financiare există posibilitatea ca unele case de locuit să fie făcute în etape ulterioare.

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- notarea terenului ca intravilan și dezlipirea parcelelor conform propunerii
- obținerea autorizațiilor de construire pentru rețele tehnico-edilitare și stradă
- realizarea rețelelor tehnico-edilitare și a străzii
- obținerea autorizațiilor de construire pentru construcții
- realizarea construcțiilor, precum și a bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare
- amenajarea împrejmuirilor
- finalizarea investițiilor prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind modificarea reglementărilor PUG;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- schimbarea regimului juridic al suprafeței de teren proprietate a beneficiarilor documentației, în suprafață de 16.062 m², conform extrasului C.F. nr. 105927 Lazuri nr. cadastral 105927, prin introducerea lui în intravilanul comunei Lazuri;
- stabilirea funcțiunii ca zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile, cu regim mic-mediu, pentru 18 parcele propuse (regim de înălțime maxim admis P+1+M, POT_{MAX}=30%, CUT_{MAX}=0,9, H_{maxim construcții}=10,00 m, H_{maxim cornișă}=8,00 m), în suprafață totală de 11.885 m², proprietate privată a beneficiarilor documentației;
- stabilirea funcțiunii ca zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, stradă propusă nouă, pentru o de 4.177 m² proprietate privată a beneficiarilor documentației, propuși a fi transferați către domeniul public al comunei Lazuri, pentru realizarea profilului stradal de minim 9 m;
- schimbarea regimului economic a parcelor din zonele de locuit prin trecerea din categoria „arabil” în cea de „curți-construcții”, ca efect al obținerii autorizației de construire;
- stabilirea regimului economic a terenului aferent tramei stradale în categoria de „drum”.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii și asigurarea finanțării acesteia revine primăriei comunei Lazuri, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliului Local al comunei Lazuri.

CertIFICATELE de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 5 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Lazuri.
aprilie 2024

Întocmit:

Urbanism:

Arh. Aurelian Gheorghiu, atestat RUR - B, C, D, E, F6

Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan” zona DJ 194, spre Satu Mare, nr.cad.105927 Lazuri

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază la condițiile concrete ale amplasamentului studiat regulile de bază stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 1996.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobare prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent se integrează reglementărilor stabilite prin PUG. Acest regulament va sta la baza emiterii certificatelor de urbanism pentru parcela studiată.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor directoare urbanistice în sensul dezvoltării acesteia, în acord cu potențialul acesteia și în interesul comunității locale printr-o utilizare rațională, echilibrată și adecvată funcțional a terenurilor.

1.2 Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal prin referire la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

1.3 Autoritățile publice locale au datoria aplicării sistematice și continue a dispozițiilor Regulamentului local de urbanism pentru asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru garantarea unei bune calități a vieții, în respectul interesului general al membrilor comunității.

2. Baza legală a elaborării

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate;
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a – Zone de risc natural.
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată;

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
- Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată;
- OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- OG nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin nr. 700/2014 al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Ordin nr. 13/N/1999 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea reglementării tehnice indicativ GP038/99 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General";
- Ordin nr. 21/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea reglementării tehnice indicativ GM - 007 - 2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism";
- Ordin nr. 80/N/1996 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale;
- Ordin nr. 34/N/M 30/3422/4221 / 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordin nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 43/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordin nr. 1836/2017 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediul înconjurător;
- Ordin nr. 1296/2017 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1295/2017 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordin nr. 1294/2017 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin nr. 1293/2017 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor;
- Ordin nr. 49/1998 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

- Ordin nr. 50/1998 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordin nr. 1835/2017 al M.Tr. pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- Ordin MDRT 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

3. Domeniu de aplicare

3.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal „**Parcelare zonă de locuit – introducere în intravilan**”, din extravilan comuna Lazuri, spre Satu Mare, la est de DJ194, conform extrasului de carte funciară nr. 105927 Lazuri, nr.cad. 105927, proprietate privată a numiților Ciorba Adrian-Nicolae, Ciorba Ioan, Ciorba Florica, Paul Grigor și Paul Maria.

3.2 RLU cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modurile de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întregul teritoriul studiat. Excepție fac construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege.

3.3 Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.4 Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al unui teren, este condiționată, potrivit legii și conform prezentului regulament, de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

3.5 În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ și RLU serviciile tehnice ale administrației publice locale vor urmări:

- modul în care se încadrează obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și/sau al Autorizației de construire precum și alte cereri (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) în prescripțiile generale ale prezentului regulament;

- prescripțiile specifice din RLU (permisiuni, condiționări, restricții, indicatori maximali POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

- precizarea, la întocmirea certificatului de urbanism, a următoarelor aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

- b) prezența unor vestigii arheologice pentru care se va solicita Certificatul de descărcare de sarcină arheologică;

- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;

- e) existența riscurilor naturale de cutremure, inundații sau alunecări de teren;

- f) existența unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

- condiții dificile de fundare;

- descoperirea unor mărturii arheologice a căror salvare și protejare se impune;
- pentru amplasamente semnificative și/sau pe care sunt propuse obiective cu destinații reprezentative, prin reglementare pe bază de PUZ modificator.

3.7 În cazul în care autoritatea sau o persoană fizică sau juridică privată inițiază elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, se pot aduce prezentului PUZ numai modificările permise de Legea nr. 350/2001, art. 32 și 48.

3.8 Modificarea prezentului PUZ și RLU se poate face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale RLU se poate face în condițiile Legii nr. 350/2001, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate și cu respectarea filierei de informare publică - avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

4.1 Terenuri agricole în intravilan (art. 4 RGU): nu este cazul

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege, de prezentul regulament și cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea obiectivelor de interes și utilitate publică.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.2 În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:

- terenuri forestiere (art.5 RGU)
- terenuri cu resurse ale subsolului (art. 6 și 7 RGU)
- zone cu valoare peisajeră sau zone naturale protejate (art. 8 RGU)
- zone antropice protejate (art. 9 RGU)
- zone grevate de servituți de protecție a valorilor de patrimoniu.

În situația evidențierii întâmplătoare a valorilor de patrimoniu arheologic, prin lucrări de construcții, autorizația de construire se suspendă până la obținerea avizului și a certificatului menționate mai sus, după efectuarea lucrărilor de cercetare.

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

5.1 În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:

- zone grevate de riscuri naturale (art. 10 RGU)
- zone grevate de riscuri tehnologice sau terenuri poluate (art. 11 RGU)

5.2 Zone de protecție propuse / identificate prin PUZ care grevează zona studiată:

- zona de protecție a drumului județean DJ 194 - 20 m de la zona de siguranță,
- zona de protecție a canalului de desecare situat la est de amplasament,
- zonă de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electricitate, telecomunicații).

5.3 Asigurarea echipării edilitare (art. 13 RGU)

Autorizarea executării lucrărilor edilitare de utilitate publică se face pe baza documentațiilor elaborate în conformitate cu prevederile prezentului PUZ aprobat conform legii.

Este interzisă:

- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ pentru realizarea de lucrări de utilitate publică;
- autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

5.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)

În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale acestora sau care servesc funcțiunile principale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea care se autorizează și funcțiunea dominantă a zonei (locuire), respectiv cu funcțiunile învecinate amplasamentului. La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 119/2014).

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. "Prevederi la nivelul unităților funcționale".

5.5 Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT (art. 15 și anexa 2 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

5.6 Lucrări de utilitate publică (art. 16 la RGU)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Este interzisă autorizarea executării altor construcții, pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale (art. 17 și anexa 3 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 119/2014 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimesionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura în fiecare încăpăre de locuit amplasată pe fațada sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice - (art. 18 RGU)

Pentru drumurile publice destinate transportului rutier public de toate categoriile (străzile localității), conform OG Nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor zonele de protecție s-au delimitat astfel :

- **în extravilan** pentru :

- drumuri județene - 20 m de la zona de siguranță de ambele părți

Terenurile situate între limita cadastrală a drumului (aliniament) și limita zonei de protecție, rămân în proprietatea și cu folosința existentă dar au instituită servitutea de a se putea efectua lucrări de construire pe ele numai în condițiile prezentului articol și cu avizul prealabil al administratorului drumului.

- **în intravilan**

- conf. legii, în localitățile rurale drumurile clasificate își păstrează regimul juridic, deci și zona de protecție înscrisă mai sus;

În zona de protecție a drumului public se pot autoriza cu avizul prealabil al administratorului drumului:

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului
- parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și funcțiunile complementare acestora (comerț și servicii)
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament
- accese auto și podețe

Autorizarea executării construcțiilor având funcțiuni protejate (locuințe, instituții, etc) este permisă cu respectarea distanțelor de protecție la zgomot conform normelor.

Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție a drumurilor se va face astfel :

- **utilizări permise:**

- orice lucrări în legătură cu drumurile
- orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea distanțelor normate pentru funcțiuni protejate

- **utilizări permise cu condiții:**

- orice lucrări conexe drumurilor în zona de protecție a drumurilor cu avizul prealabil al administratorului drumului

- **utilizări interzise:**

- orice lucrări care prin amplasare, configurație sau exploatare poate genera riscuri sau disfuncționalități ale căii de comunicație și siguranței circulației (inclusiv panouri de reclamă publicitară).

6.3 Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ, planșa nr. 3 „Reglementări urbanistice”.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (aliniament stradal).

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și R.L.U. prin precizarea unei distanțe între frontul clădirilor și aliniamentul stradal.

Față de aliniamentul stradal construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament cu minim 3 m și maxim 5 m la stradă (domeniul public).

După caz clădirile vor trebui retrase în vederea obținerii unor distanțe de protecție față de căile de comunicație prevăzute în normele speciale.

Regim de aliniere este liber - peisager în cadrul parcelei și a zonei construibile.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere a construcțiilor și al regimului de înălțime.

6.4 Amplasarea în interiorul parcelei - distanțe laterale (art. 24 RGU)

În relație cu limitele laterale ale parcelelor platforma construcției poate fi amplasată pe perimetru, conform Codului Civil, dar nu mai puțin de 2 m de la limita de proprietate pentru construcțiile supraterane. Față de limitele de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin. Se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare.

Pe limitele de parcele vor putea fi realizate împrejmuiuri și porți pentru accese.

În relație cu limita posterioară a parcelelor, platforma construcției poate fi amplasată la minimum $H/2$ m, dar nu mai puțin de 3 m, față de limitele din partea din spate a loturilor.

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcției noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vre-o servitute asupra acestora. Excepție fac situațiile în care există acceptul autentificat al proprietarului vecin sau o hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accesuri carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, conform cu destinația construcției, direct sau prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

Accesurile noi sau modificările de accesuri se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora.

Caracteristicile accesurilor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

7.2 Accesuri pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accesurile pietonale din drumul public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Asigurarea accesurilor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețele publice (art. 27 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și energie electrică. Se admite autorizarea construcțiilor și dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

După caz se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autentificată a beneficiarilor de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarii investiției sau din surse alternative.

8.2 Proprietatea asupra rețelelor publice (art. 28 RGU)

Rețelele de apă și canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații și altele speciale sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe terenuri proprietate privată, aflate în serviciul exclusiv al beneficiarului investitor și finanțate integral de acesta.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, ord. M.T. nr. 50/1998, ord. M.S. nr. 119/2014 etc).

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

Orice operațiune de parcelare în mai mult de trei parcele se face numai după aprobarea prealabilă a unei documentații de urbanism în faza PUZ.

Prin operațiunea de parcelare se vor asigura pentru fiecare lot în parte, cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă minim 15 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a lotului 600 mp pentru clădiri izolate sau cuplate;
- adâncimea lotului va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei la

frontul străzii.

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- adâncimea lotului va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei pe latura

de acces;

- să aibă asigurate accesuri necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;

- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;

• să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (pompiestic, însorire, etc);

• să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesiunii terenurilor proprietate publică sau privată a comunei se vor respecta procedura și suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

10.1 Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în PUZ.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, asigurarea compatibilității funcționale și urbanistice cu funcțiunea dominantă în zonă, posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor învecinate.

10.2 Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32 RGU)

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitive aparține domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural (volumetrie, conformare, rapoarte plin - gol, materiale utilizate la fațade și învelitori, paletă

cromatică, regim de înălțime, etc.) depreciază valoarea sitului și contravine tradițiilor culturale și locale, este interzisă.

11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

11.1 Parcaje (art. 33 și anexa 5 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (anexa 5 la RGU).

Pentru construcțiile de locuințe propuse se vor prevedea cel puțin 2 locuri de parcare autoturisme pentru fiecare clădire de locuit în parte.

Spațiile de parcare și garaje se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

Pentru parcaje publice de mari dimensiuni se vor întocmi studii de impact asupra circulației din zonă și asupra factorilor de mediu.

Toate parcajele în aer liber având peste 10 locuri, vor fi prevăzute cu benzi sau pastile plantate asigurându-se minim un arbore la 4 locuri.

11.2 Spații verzi și plantate (art. 34 și anexa 6 la RGU)

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu încadrarea în normele minime.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul neocupat cu construcții al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 30 % din suprafața parcelei.

Plantațiile care se realizează la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o alt fel de înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.

11.3 Împrejurimi (art. 35 RGU)

Împrejurimile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Împrejurimile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică - aceste împrejurimi sunt de interes public;
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății;
- împrejurimi cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier.

Conformarea și aspectul împrejurimilor poate fi condiționat de autoritatea publică.

Toate terenurile intravilane, indiferent de forma de proprietate sau dacă sunt construite sau nu, vor fi împrejmuite de proprietar.

Recomandări privind realizarea împrejurimilor :

- împrejurimile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă, fără a afecta domeniul public;
- porțile împrejurimilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante, fără a afecta domeniul public;

- împrejuririle la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 1,8 m, traforată / transparentă;
- împrejuririle laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;
- împrejuririle provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de mediul ambiant.

La realizarea împrejuririlor se vor respecta prevederile Codului Civil.

În împrejurirea spre domeniul public se vor putea realiza goluri / locuri pentru contoarele de utilități, fără a afecta domeniul public.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale propuse

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm – ZONA REZIDENȚIALĂ (locuințe, anexe gospodărești și funcțiuni complementare compatibile)
 - Lm - locuințe cu regim mic - mediu de înălțime (max. P+1+M)
 - Sp – spații verzi, plantate, locuri de joacă pentru copii
 - Gc – puncte gospodărești
- CRTE - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, AMENAJĂRI AFERENTE ȘI REȚELE EDILITARE (amplasate pe întreaga zonă)
 - CrTe – drumuri și străzi inclusiv amenajări aferente, rețele și echipări edilitare (apă, canal, energie electrică, gaze, telefonie, etc.)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

Lm. - Zona rezidențială (zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile, regim mic-mediu)

A. Generalități

Zonele rezidențiale propuse ocupă 74% din terenul proprietate a beneficiarilor.

- **Funcțiuni dominante**
 - locuințe rurale / urbane - Lm – locuințe, max. P+1+M
- **Funcțiuni complementare**
 - anexe gospodărești – garaje, magazine, șoproane, foișoare, piscine
 - CRTE (căi de comunicație, echipări tehnico-edilitare)
- **Funcțiuni tolerate**
 - IS (prestări servicii, comerț, de mici dimensiuni cu locuințe predominante - cu măsurile corespunzătoare de protecție)

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**
 - locuințe individuale, se vor prezenta în planșe posibilitatea de a permite parcare a cel puțin 2 mașini pe parcelă;

- locuințe individuale cuplate, pe parcelele învecinate (în special pentru a nu se crea calcane), cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin, sau dacă proprietarul parcelelor este același;
- zone verzi, plantate, agrement, locuri de joacă pentru copii;
- lucrări tehnico-edilitare;
- accesuri rutiere și pietonale;
- reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare;
- gardurile spre domeniul public vor fi construite integral pe parcela proprietate privată (fără a afecta domeniul public), iar cele între parcele vor fi realizate cu axul pe limita de proprietate.

- **utilizări permise cu condiții**

- funcțiuni de interes public de tip birouri, prestări servicii și comerț, cuplate cu locuințele, la parterul acestora sau spre stradă fără ca acestea să depășească 40% din totalul ariei construite desfășurate autorizate pe parcelă, funcțiune de locuit rămânând cea dominantă;
- unități de tip birouri, prestări servicii și comerț, care depășesc 40% din aria construită totală sau amplasate independent pe parcelă cu condiția elaborării și aprobării prealabile PUZ;
- spații de parcare și garaje exclusiv în domeniul privat;
- orice funcțiune permisă la autorizare în zonele de protecție a echipărilor teritoriale cu avizul prealabil al administratorului echipării;
- orice funcțiune permisă la autorizare care va avea asigurat accesul și / sau racordurile la utilități cu condiția avizării / autorizării prealabile a lucrărilor de către administratorul drumului și sau echipării;
- în zonele rezervate pentru retrageri, largiri și intersecții orice funcțiune permisă cu respectarea regimului de aliniere indicat în profilele stradale;
- anexe gospodărești de tip rural cu respectarea normelor sanitare și de igienă;
- anexe pentru creșterea animalelor de companie și / sau pentru nevoi familiale având capacitatea maximă de 30 capete găini, 3 capete porcine, 3 capete ovine, 2 capete bovine.

- **utilizări interzise**

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- anexe gospodărești de tip rural cu capacitate mai mare decât permit normele;
- prestări servicii și comerț pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului și/sau a sănătății populației;
- unități de producție, ateliere, depozite, rețele sau echipări, etc. cu efect poluant sau care generează riscuri tehnologice;
- construcții nedurabile, improvizate, inestetice, amplasate în domeniul public sau la frontul către stradă;
- orice lucrări de drept privat în zonele rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Indicatorii urbanistici pentru toată zona de locuit:

- POT maxim 30%
- CUT maxim 0,90
- regim de înălțime variabil între S+D/P, P și P+I+M, $H_{\text{maxim construcții}} = 10,00 \text{ m}$, $H_{\text{maxim cornișă}} = 8,00 \text{ m}$
- spații verzi minim 30%.

Retrageri din aliniament:

- min. 3 m și max. 5 m la stradă, în limita zonei construibile prevăzute;
- min. $H/2$ m față de limita posterioară a parcelelor, dar nu mai puțin de 3 m;
- aliniamentul față de limitele laterale este conform prevederilor Codului Civil;
- față de limitele de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin.

Autorizarea executării construcțiilor de tip anexe (ex: garaje, magazine, șoproane, foișoare, piscine, ș.a.) este permisă și în afara zonei constuibile prevăzute dacă se respectă Codul civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile la aliniament vor fi exclusiv în teren proprietate privată, fără a afecta domeniul public; se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 2,0 m, traforată / transparentă;

- în împrejmuirea spre domeniul public se vor putea realiza goluri / locuri pentru contoarele de utilități, fără a afecta domeniul public;

- împrejmuirile laterale și posterioare se vor amplasa cu axul pe limita de proprietate și vor fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;

- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante, fără a afecta domeniul public.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;

- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 30 % din suprafața parcelei.

Accesuri:

- gabaritele de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m);

Colectarea deșeurilor:

- colectarea deșeurilor se va realiza selectiv, conform normativelor în vigoare. Se propune selectarea în 5 fracții separate.

CRTE. - Căi de comunicație rutieră, amenajări aferente și rețele edilitare

A. Generalități

Zona pentru căi de comunicație rutieră, amenajări aferente și rețele edilitare ocupă 26% din terenul proprietate a beneficiarilor.

- **Funcțiuni dominante**

- căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- **Funcțiuni complementare**

- rețelele tehnico-edilitare

- plantații de aliniament

- șanțuri de scurgere a apelor pluviale

- **Funcțiuni tolerate**

- construcții, amenajări sau echipări colaterale căilor de comunicație și rețelelor

edilitare

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**

- drum, trotuare, rigole, piste de bicicliști

- străzi secundare, trotuare, rigole, conform categoriei a IV-a de deservire

locală

- instalații și semne de dirijare a circulației

- stații de transport în comun

- elemente de consolidare a străzilor și drumurilor, terasamente

- amenajări de spații publice și mobilier urban

- rețele tehnico-edilitare (energie electrică, iluminat public, apă, canalizare menajeră și pluvială, conducte de refulare, gaze, telefonizare, CATV, etc.)

- echipări tehnico-edilitare (posturi trafo, stații pompare)

- reparații și modernizări la căi de comunicație și la funcțiunile complementare

- plantații de protecție și de aliniament.



- **utilizări permise cu condiții**
 - orice lucrare la căile de comunicație sau la rețele edilitare în zonele intersecțiilor cu respectarea retragerilor de aliniament;
 - orice racord / acces la / din străzi sau la rețelele edilitare cu avizul / autorizația prealabilă a administratorului acestora;
 - orice lucrare nouă sau intervenție la căile de comunicație sau la rețele edilitare cu respectarea normelor de protecție și a zonelor de coexistență și avizul prealabil al administratorilor celorlalte sisteme;
 - plantații de aliniament, șanțuri sau rigole cu avizul prealabil al administratorilor drumurilor și rețelelor.
- **utilizări interzise**
 - deschideri de străzi fără a respecta minim profilul stradal propus prin documentație;
 - deschidere de străzi înfundate pe trama stradală coordonatoare propusă prin documentație;
 - orice lucrare care prin amplasament, conformare sau exploatare poate genera riscuri, periclită siguranța circulației sau stabilitatea căii de comunicație;
 - orice lucrare de drept privat pe terenurile rezervate pentru căi de comunicație noi, modificări de trasee, lărgiri de profile, amenajări de intersecții sau lucrări de protecție.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se va asigura profilul tip prezentat în planșe, parte carosabilă de minimum 5,5 m și trotuare de minimum 1,2 m pe fiecare parte a străzii.

Toate rețelele de orice tip, amplasate în domeniul public intravilan, vor fi realizate exclusiv în subteran. În domeniu privat se admit rețele aeriene.

aprilie 2024

Întocmit:

Urbanism:

Arh. Aurelian Gheorghiu, atestat RUR - B, C, D, E, F6

Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1