

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
- **Amplasament:** COMUNA ȘIMIAN, JUDEȚUL MEHEDINTI
- **Beneficiar:** COMUNA SIMIAN
- **Proiectant:** SC STORYPLAN 3D SRL

#### 1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatarei adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic. Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului, lipsa unor profesioniști reali în administrație și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat orașele în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Orașele sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza

unor planuri de urbanism general (P.U.G.), care au devenit formale din pricina aplicării ireponsabile a urbanismului derogatoriu.

Orașele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Marile centre comerciale, ansamblurile rezidențiale fără dotări și legături cu orașul produc găuri în țesutul urban. Extinderea fenomenului generează confuzii asupra valorilor și pierderea identității. Acest tip de creștere este în contradicție cu conceptul de dezvoltare durabilă a orașelor europene, la care România a subscris.

***Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare a unei zone de agrement, pe un teren proprietate privată a Comunei Simian în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.***

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor.

Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;

- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Tema program prevede introducerea în intravilan a unui teren situat în extravilanul localității Șimian, jud. Mehedinți în vederea realizării de zona de agrement.

În temeiul reglementărilor, documentației de urbanism nr. 4839 /1996 faza P.U.G. aprobată cu Hotărârea CL Șimian nr.32 / 1999, s-a identificat că imobilele se află în extravilanul localității ca proprietate privată, cum reiese din documentația privind intabularea în Cartea Funciară a loc. Șimian, a terenului care în prezent are categoria de folosință teren neproductiv — extravilan.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei și enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse;
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea cu utilități a zonei;
- amenajarea terenului pentru funcțiunea de agrement
- propunere de schimbare a destinației terenului din teren neproductiv în teren pentru zona agrement.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare se va putea solicita și elibera autorizație de construire

### **1.3. Surse documentare**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. o Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. o Date statistice (se va consulta Regulamentul de urbanism aferent P.U.G. Șimian)

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Planuri de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:500 și 1:1000;
- Planuri de situație având nr. cad.55162
- Certificat de urbanism nr.115/23.04.2019 eliberat de Primăria Șimian

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate**

Comuna Șimian cu cele 8 sate componente: Șimian, Cerneți, Dudașu, Dedovița Nouă, Dedovița Veche, Erghevița, Poroina, și Valea Copcii, este amplasată în partea centrală a județului Mehedinți și la limita de est a municipiului Drobeta Turnu Severin.

Comuna se învecinează la nord cu comunele Izvorul Bârzii și Malovăț, la est cu comuna Hușnicioara, la sud și sud-est cu fluviul Dunarea și comuna Hușnicioara, la vest și nord-vest cu municipiul Drobeta Turnu Severin și comuna Izvorul Bârzii.

Distanța mică dintre comuna Șimian și municipiul Drobeta Turnu Severin (cca 5 km), a făcut posibilă statornicirea unor relații speciale între aceste două teritorii administrative: relații economico-sociale de aprovizionare cu produse agroalimentare, de folosire a dotărilor social-culturale, comerciale și prestări servicii, a echipărilor majore a teritoriului și a amenajărilor pentru odihnă, recreere și agrement.

Pe teritoriul comunei sunt amplasate obiective de interes județean și chiar național: gara de mărfuri Șimian, exploatarea minieră-incinta centrală și cele două guri de mină.

Zăcămintele de agregate ce se găsesc în albia râului Topolnița și pe malul fluviului, amplasate pe teritoriul comunei, zonele cu valoare naturală și construită, insuficient introduse în circuitul turistic (insula Șimian, culele și bisericile din Cerneți) sunt exploatate în special în activitățile economice din municipiu și de către populația acestuia.

### **2.2. Date generale de amplasament**

Terenul se află în extravilanul comunei Șimian, prin prezentul P.U.Z. se cere trecerea lor în intravilan, în scopul realizării de zona agrement.

Zona studiată sub aspectul poziției, oferă cadru propice realizării unei zone de agrement aceasta găsindu-se într-o zona retrasă și liniștită a comunei, dar de care ar putea beneficia și locuitorii Municipiului Drobeta-Turnu Severin.

Accesul este posibil pe drumul de exploatare.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful în zonă este neted terenul fiind drept cu mici declivități. Clima este temperată iar solul permite și oferă condiții geotehnice favorabile pentru zona agrement.

## **2.4. Circulația**

Circulația rutiera - este aglomerată pe DN 6 dar redusă pe străzile aferente zonei.

Transportul în comun - este bine organizat, cu linii ce servesc localitățile aparținătoare, dar și inter-orașe.

## **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Terenul studiat are o suprafață totală de 25162 mp, iar bilanțul teritorial existent este: POT = 0,00%, CUT = 0,00.

## **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă există rețele de distribuție apă potabilă cu debite normale la DN 6 și rețea de alimentare cu energie electrică la drumul de exploatare.

## **2.7. Probleme de mediu**

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere al agriculturii sau a altor activitati, nu este îngrădită din punct de vedere constructiv.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru zona agrement este necesară trecerea sa în teren pentru folosință curți – construcții agrement.

În urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului, plantarea de arbori, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejuriri, construcții propuse) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

În partea de vest a amplasamentului se găsește raul Topolnita cu lățimea cursului de apa între 10-50 m, fapt pentru care se va institui o zonă de protecție de 15m din limita cursului de apa conform Legii Apelor nr. 107/1996, Anexa 2 actualizata.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza de amenajari care vor deservii funcțiunii de agrement.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Documentația P.U.G. a fost aprobată cu Hotărârea CL Șimian, nr.32 / 1999.

Structura, capitolele descriu prescripțiile generale, specifice zonelor funcționale și ale unităților teritoriale de referință.

După aproape 10 ani - prescripțiile rămân actuale.

Activitatea de amenajare zona agrement se desfășoară pe teren liber (cazul de față), prin înlocuirea fondului existent degradat fizic, prin renovarea fondului existent și prin schimbarea de destinație a acestuia.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă de agrement, deoarece se dorește și refacerea condițiilor de mediu prin ecologizarea zonei zonelor învecinate.

Pe lângă acestea sunt necesare lucrări privind infrastructura: drum, trotuare

Construcțiile propuse ca zona de agrement vor putea avea un regim de înălțime P, (foisoare, copertine, pergole), iar suprafața construită la sol propusă este de aproximativ 400,00 ...450,00 mp cu o înălțime de maximă la cornișă de maxim 3,0m și o înălțime maximă de 5,00m raportată la terenul amenajat.

#### **3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism**

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenurilor studiate în suprafața de 25162 mp;
- organizarea urbanistică–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică
- reglementări specifice detaliate.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Pentru zona studiată datorită implementării noilor obiective se remarcă schimbări

fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative. La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

#### **3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

P.U.G. este corelat realităților din teren. Desigur există o proporție între fracțiuni, iar mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor deduc proporții optime cerute prin P.U.G. și Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G.

Pentru terenul propus pentru a fi introdus în intravilanul localității Simian se prevăd următorii indici caracteristici ai P.U.Z.: P.O.T. = 20 % C.U.T. = 0,2

Accesul la terenul studiate se va face din drumul existent.

#### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Se vor executa de către UAT Șimian în funcție de strategia de dezvoltare și de alocările bugetare.

Alimentare cu apă: sunt necesare lucrări pentru extinderea la amplasamentul propus, pentru a se realiza cismele, rețeaua găsindu-se la drumul national.

Canalizare: nu este existentă în zonă. Nu există posibilitatea racordării pe viitor la canalizarea comunei (zona studiată fiind la o distanță considerabilă de zona de locuințe), se vor propune toalete ecologice.

Gospodăria comunală: pe terenul studiat se va propune o zonă îngrădită cu platforma betonată care va deservi pentru colectarea deșeurilor menajere.

Alimentare cu energie electrică: nu este necesară deoarece amenajările propuse nu sunt consumatoare de energie electrică (stalpi de iluminat autonomi dotati cu panouri solare individuale).

### **3.7. Protecția mediului**

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, amenajărilor pe verticală. Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în europubele special amenajate.

## **4. CONCLUZII**

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- terenurile studiate sunt în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de zona agrement).
- se propune realizarea de construcții cu un regim P;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto;
- se propune trecerea unei suprafețe de 25162 mp din teren cu categoria de folosință neproductiv în teren destinat pentru curți – construcții.

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-a avut în vedere:

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

Criteriile în baza cărora s-a stabilit regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Construcțiile propuse se vor realiza cu structura din lemn care sunt prietenoase cu mediul, fiind interzise construcțiile cu arhitectură atipică care sunt în discordanță cu zona de agrement.



Sunt permise realizarea împrejuririlor – compuse din lacre metalice sau lemn de cu înălțimea  $h = 2,00$  m. Sunt interzise împrejuriri opace. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu  $h = 60$  cm.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Retragerea minimă obligatorie este de 5,00 m față de limita proprietății în zona drumului de exploatare (excepție fac împrejuririle care sunt admise pe limita de proprietate).

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- plantarea de arbori ornamentali
- realizarea aleilor și a accesului
- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă).
- realizarea împrejuririi amplasamentului

Propunem Consiliului Local al Comunei Șimian aprobarea prezentului P.U.Z., cu măsurile ce decurg în continuare prin înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. ale comunei Șimian.,

### **BILANT TERITORIAL**

<b>SPECIFICATIE</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
COPERTINA SI FOISOARE	432,00 mp	1,71
ALEI CAROSABILE SI PLATFORMA PARCARE	3712,00 mp	14,75
SPATIU ACTIVITATI RECREATIVE	2340,00 mp	9,29
PLATFORMA PUBELE SI WC	42,00 mp	0,16
SPATIU VRDE	18636,00 mp	74,09
TOTAL	25162,00 mp	100,00

### **PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al Comunei Șimian;

2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al comunei Șimian, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al comunei Șimian. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,  
Ing. Jucătoru Ion

Șef de proiect,  
Arh. Pasăre Viorel Dorel

## **CUPRINS**

### **REGULAMENT DE URBANISM**

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul Comunei Șimian**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru zona extinsă**

## 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Șimian.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 4839 /1996, aprobată cu H.C.L. 32 / 1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Comuna Șimian și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții".

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism.

Regulamentul de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- 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. Nu există modificări până la 19 septembrie 2015.
- Legea nr. 20/2006, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea II: Apa cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea III: Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea IV: Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea V: zone cu risc natural, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 184/2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
- Lege nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul comun nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI privind aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R nr. 31/1996 privind aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții în domeniul turismului, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 372/2004 privind aprobarea Programului Național de Management al Riscului Seismic, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000- Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism- Indicativ GM-007-2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general- Indicativ GP038/99, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal- Indicativ GM-010-2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2006 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu- Indicativ G M 009 – 2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MTCT nr. 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerul Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului cu rectificările, modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 254/2010 pentru abrogarea Legii nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 45/1994 privind apărarea națională a României cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu rectificările, modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 2/2001, privind regimul juridic al contravențiilor cu modificările și completările ulterioare.
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Nr. 462 din 1 iulie 1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.

## **2. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Șimian (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată este inclusă în extravilan.

Terenul are folosință de neproductiv. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din neproductiv în teren curți-construcții-agrement.

## **3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al Comunei Șimian, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

## **4. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

### **4.1. Generalități**

**a.** Funcțiunea dominantă a zonei este agrement.

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în zona agrement și asimilarea tuturor reglementărilor impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

**b.** Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- accese carosabile.
- spații verzi amenajate;
- construcții aferente;

**c. Utilizări permise:**

- construcții cu regim de înălțime P, având  $H_{\max}$  (5,50 m la coamă) de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.



**d. Utilizări permise cu condiții:**

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei.

**e. Interdicții permanente:**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;

**Este interzisă realizarea de:**

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

**CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**f. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. față de limita de proprietate dinspre drumul de Exploatare și anume distanța de 5 m.

**g. Amplasarea față de aliniament** – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr.3.

**h. Amplasarea în interiorul parcelei** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**i. Accese carosabile** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Comuna Șimian și a Regulilor de bază;

**j. Accese pietonale** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG comuna Șimian și a Regulilor de bază;

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

**k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse** – racordarea la amplasament se va face la rețelele propuse în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

**I. Realizarea de rețele tehnico – edilitare** – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

**m. Parcelare** – terenul studiat are o suprafață de 25162 mp.

**n. Înălțimea construcțiilor** – în funcție de regimul de înălțime maxim va fi P,  $H_{\text{maxim}}$  admis al zonei este de 5,50 m;

**o. Aspectul exterior al construcțiilor** – se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

**p. Procentul de ocupare a terenului** – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 20,00%**.

**r. Coeficientul de utilizare a terenului** - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 0,20**.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

**s. Parcaje** – se vor realiza parcări în interiorul terenului.

### **ș. Spații verzi și plantate**

Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de 74,09%, raportat la suprafața de teren studiat.

**t. Împrejmuiri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Comunei Șimian și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vre-un fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător. De asemenea sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,

Ing. Jucătoru Ion

Șef de proiect,

Arh. Pasăre Viorel Dorel