

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **I. PRINCIPII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.

### **2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu respectarea indicativului GM-010-2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei republicata;
- Codul civil republicat
- O.M.S. 119/2014 republicat – pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 255/2010 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 10/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Lege nr. 292/2018 cu republicarile si completarile ulterioare – privind evaluarea imactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Legea Nr. 265/2006 cu republicarile si completarile ulterioare – pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 134/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funicare
- Legea Nr. 481/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan, in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentatia de urbanism a P.U.G. al com. Horia, loc. Cotu Vameş. Terenul este situat in intravilanul com. Horia si se constituie ca parte a acestuia.

In procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Contruire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

**APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local al com. Horia si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. –, **INITIERE, ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, TOTEM, IMPREJMUIRE PARTIALA SI ASIGURARE UTILITATI**”.– se schimba functiunea actuala a amplasamentului studiat, aprobata prin P.U.G. com Horia, loc. Cotu Vames, din zona de terenuri agricole in intravilan si zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare in zona de institutii publice si servicii, fiind necesara pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere, zone de protectie, etc.

Zona analizata are suprafata de 61680,00 mp, iar zona reglementata are o suprafata de 7482,00 mp si prezinta urmatoarele zonificari functionale:

- Pentru construirea in aceasta zona, in vederea realizarii unui spatiu comercial se va urmari:
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale si de inchidere
  - Protejarea conditiilor optime de mediu
  - Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent.
- In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice.
- Instituirea functiei de:
    - o Zona de terenuri agricole in intravilan.
    - o Zona pentru institutii publice si servicii.
  - Respectarea amplasamentelor prevazute in Planul Urbanistic Zonal
  - Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN**

### **4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Se vor consulta OMS 119/2014 republicat al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, cat si Lege nr. 292/2018 cu republicarile si completarile ulterioare – privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului

#### **SALUBRITATE – GENERALITATI**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbansitic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoiului, in zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisă creșterea în mediul urban a animalelor mari în scopul sacrificării, mai ales în zonele centrale, acestea producând pe lângă gunoii animalier și perturbări în calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relațiilor de bună vecinătate și a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor mai avansate.

Nota: Se recomandă și consultarea capitolelor referitoare la salubritate din O.M.S. 119/2014 republicat al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## **5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra surparilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controlează respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului ce cuprind construcții și instalații cu risc potențial major, delimitând zonele de protecție ale acestora.

M.L.P.A.T., în colaborare cu instituțiile specializate întocmește și avizează prescripțiile de proiectare, execuție și control pentru protecția antisismică a construcțiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe teritoriul administrativ fără respectarea condițiilor de mai sus. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de construcții în zonele de protecție sanitară stabilite prin norme de protecția mediului: unități industriale, agricole, lucrări publice, generatoare de riscuri tehnologice.

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite și stații de distribuție carburanți, instalații electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri, cai ferate, balastiere, zone cu destinație specială, depozite de gunoai, poduri) în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile ND 3915/1994 cu aprobarea Delgaz Grid SA.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii și Alimentației, M.AP.P.M., M.A.P.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea construcțiilor și amenajărilor incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, detinerii, sau depozitării materialelor explozibile în cladiri cu locuințe.

- unitățile industriale, comerciale, și prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în cladiri separate la distanță de minim 10m măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricărei construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

- autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Se vor respecta condițiile de amplasare continute de R.G.U. și RLU

## **INDICI P.O.T. SI C.U.T.**

Pentru amplasamentul studiat, P.O.T. maxim stabilit existent este de 40,00% (zona locuinte individuale si functiuni complementare), care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim stabilit este de 1,20 (zona locuinte individuale si functiuni complementare). In acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi.

P.O.T. propus pentru terenul in speta (zona pentru institutii publice si servicii), apartinand beneficiarului, va fi de 50% si C.U.T. de 1,20, numarul maxim de nivele fiind 3 (parter + 2 etaje).

Valorile C.U.T (coeficient de utilizare a terenului, definita ca raport dintre totalul ariei construire desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc. Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea in divisiunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, procente, mp, etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

## **6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

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

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor.

## **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Deoarece terenul nu are front la str. Plopului, aliniamentul constructiilor existente nu poate fi respectat.

## **DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma poligonală se invecineaza cu mai multe proprietati, referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U2, aferenta P.U.Z.

Limita zonei edificabile va avea retrageri de 3,00 m fata de limita de Sud, 0,35 m fata de limita de Est in zona constructiilor existente si 1,50 m in dreptul constructiei nou propuse, 3,00 m fata de limita de Vest si 61,00 m fata de limita de Nord.

## **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA – DISTANTE MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor ;
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;
- Conservarea specificului tesutului urban ;

- Dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a constructiilor.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiului - conform R.L.U. aferent P.U.G. Horia

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu – Legea Nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta C242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996) cat si O.M.S. 119/2014 republicat.

## **8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U. cu exceptia situatiei in care cu avizul organelor administratiei publice competente, beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnicoedilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

## **9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI**

Dimensiunile parcelei beneficiarului permit amplasarea in teren a cladirilor propuse in bune conditii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z.. Actualele parcele se vor dezmembra in parcele separate in conformitate cu zonificarile functionale propuse prin prezenta documentatie. Parcelele rezultate vor respecta conditiile de construire din prezentul regulament local de urbanism.

## **REGIM DE INALTIME**

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime propus este de maxim P+2E, corelat cu o inaltime maxima de 8 m.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

### **10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admit numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93) si cu R.L.U. aferent P.U.G. Horia. Aceste prescriptii sunt valabile si respectate si pentru zona studiata in prezentul P.U.Z.

#### **PARCAJE**

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația în vigoare și prevederile art. 33 din R.G.U.

**Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.**

#### **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

#### **IMPREJMUIRI**

Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opacă de 1,50 m;

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;

Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor impropriei: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

### **11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Zona existenta nu este dezvoltata in adancime si este deservita doar de doua strazi. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizeaza circulatiile din zona prin modernizarea tramei stradale bidirectionale, prin latirea benzilor de circulatie cu o banda pe sens de mers ( str. Plopului ) si unidirectionale cu o banda de circulatie ( Drum satesc ). Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

### **III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul com. Horia, loc. Cotu Vameş, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei cat si cu functiunea de zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente.

#### **FUNCTIONEA PREDOMINANTA**

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

Funciunile predominante stabilite prin P.U.Z. a zonei studiate sunt zonele de locuinte individuale si colective si functiuni complementare, amenajari necesare bunei functionari a zonei si amenajari necesare.

#### **UTILIAREA FUNCTIONALA**

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinand configuratia propusa.

#### **CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE**

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati; (2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulmentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmui

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea

propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente impertioasa.

## **ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA IN ZONA DE ANALIZA**

### **ZONA DE LOCUINȚE**

#### **Tipurile de subzone**

- locuințe individuale cu maxim P+2E;
- locuințe propuse.

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

#### **Utilizările permise:**

- Construcții de locuințe;
- Construcții de anexe gospodărești;
- Modernizări și reparații la clădiri existente;
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

#### **Interdicții temporare**

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

#### **Interdicțiile permanente**

- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;
- În zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** ;
- În zona **protecției albiilor** – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.



### **Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

### **Amplasarea față de aliniament**

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine;
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe acea parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

### **Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

### **Accese carosabile**

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

### **Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

### **Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

### Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

### Procentul de ocupare al terenului

- **POT** – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.
- POT - ul maxim va fi de:
  - 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
  - 15% pentru zonele de versant;
  - 50% pentru zonele centrale ale localității.

### Coeficientul de utilizare al terenului

- **CUT**- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. în funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului- CUT**, poate fi:
  - Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile
    - 1,5 mp ADC/mp teren pentru P+3
    - 0,9 mp ADC/mp teren pentru P+2 (ADC = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
    - 0,6 mp ADC/mp teren pentru P+1
    - 0,3 mp ADC/mp teren pentru parter
  - Pentru zonele de versant
    - 0,30 mp ADC/mp teren pentru P+M
    - 0,15 mp ADC /mp teren

### Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 – 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%.

### Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

### Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.
- 

### Căi de comunicație și construcții aferente existente.

#### Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

#### Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

#### Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
  - Viitoare trasee pentru căi de comunicație;
  - Amenajări de intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

#### Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de **"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93** și vor fi următoarele:
  - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5m**;
  - Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25m**;

#### Împrejmuiiri

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurată de garduri vii de 1,20m înălțime.

### ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

#### Tipuri de subzone funcționale

- spații plantate publice;
- spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- plantații forestiere.

#### Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale;

#### Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Zona de locuințe;
- Activități industriale și agricole;
- Instituții publice și servicii de interes general;

- Zona transporturilor rutiere;
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărie comunală.

#### Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

#### Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a documentației PUD ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetație perenă, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizare a ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

#### Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

#### Amplasament

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafață ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate.

#### Terenurile agricole din intravilan

Se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

## ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

### ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

#### Tipurile de subzone funcționale

- administrative și servicii;
- învățământ și educație;
- sanitare;

- cultură;
- culte;
- comerciale;
- turism;
- prestări servicii.

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Locuirea;
- Activități economice nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agrement;

#### **Utilizările permise**

-Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

#### **Utilizări permise cu condiții**

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

#### **Interdicții temporare**

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

#### **Interdicțiile permanente**

- În subzonele cu **inundații**, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor**- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;

- În zona **protecției albiilor** – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

## **UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII**

### **Principii:**

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

### **Reguli:**

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

### **Orientarea față de punctele cardinale**

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor;

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu;

### **Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților

### **Amplasarea față de drumurile publice**

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

### **Accese carosabile**

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

### **Accese pietonale**

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

### **Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

### **Parcelarea**

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

### **Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

#### **Procentul de ocupare al terenului**

- Se va respecta POT maxim – 50%

#### **Coeficientul de utilizare al terenului**

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat, **coeficientul de utilizare a terenului- CUT**, va fi C.U.T. max = 1,20

#### **Parcaje**

- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;

#### **Spatii verzi și plantate**

- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;

#### **Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

## **12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, împrejmuirile, etc., se vor realiza numai în intravilanul aprobat localității, în baza certificatului de urbanism și a autorizației de construire, conform prezentului studiu.

### **LA ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:**

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea funcțiunilor solicitate în funcțiunile dominante sau în cadrul funcțiunilor complementare admise zonei în care urmează să se amplaseze cladirile;
- Respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existența pieselor scrise și desenate prevăzute de Legea nr.453/2001 în documentația de execuție;
- Respectarea regimului de înălțime maxim pentru fiecare zonă;
- Asigurarea bransării cladirilor la rețelele edilitare.

Cladirile cu sau fără subsol vor ține seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adâncimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectură, acoperis tip terasă sau sarpantă.

Se vor respecta distanțele minime ale cladirilor față de limitele proprietăților în funcție de tratarea fatadei dinspre parcela învecinată (calcan sau perete cu goluri).

Întocmit,  
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.  
Arh. Ababei Dan

Proiectant de specialitate,  
BIA ION NICOLAE  
urb. Ion Nicolae