

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT ZONA MĂRĂJDIE

P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE

COMUNA GURA RĂULUI, JUD. SIBIU



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

FAZA: P.U.Z.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	1
Proiectanti de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 4 PUZ 2021/07

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

PRESCRIPTII UTR

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- ARTICOLUL 1 – utilizări permise
- ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții
- ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)
- ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament
- ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei
- ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale
- ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor
- ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor
- ARTICOLUL 11 – aspectul exterior
- ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară
- ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban
- ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR










- ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului
- ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului









GLOSAR DE TERMENI

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	2
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Conform prezentului PUZ, zonele functionale cu caracter obligatoriu sunt:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ		
ZONE FUNCȚIONALE MIXTE		
19,71 % 14,22		ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
7,85 % 5,66		ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERȚ CU PRODUSE LOCALE, AGRO-TURISM), AGREMENT
2,22 % 1,60		ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT
79,55 % 57,39		ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO-TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)
ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE		
16,09		ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P,P+2) LOCUIRE INDIVIDUALĂ IN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE)
3,64		ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
CIRCULAȚII		
1,23		DRUM JUDEȚEAN
5,31		CIRCULAȚII CAROSABILE
3,00		CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)

REGLEMENTĂRI		
	LOTURI NOU PROPUSE	
	ALINIERE MINIM ADMISĂ	CONSTRUIRE RETRAS FAȚĂ DE ALINIAMENT
		RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - 5,00m. / 3,00m
		RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - liber (după caz) definită de zona de protecție L.E.A. (măsurată de la...)
		CONSTRUIRE LA ALINIAMENT
		CONSTRUIRE LA ALINIAMENT - fără retragere
	ZONĂ DESTINATĂ GRĂDINILOR CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ A BUNURILOR DIN GOSPODĂRIE	
	zonă non-aedificandi - nu se permite autorizarea de construcții	

Pentru zona reglementată, în tabelul de mai jos se găsesc valorile indicatorilor urbanistici propusi (POT și CUT), respectiv regimul de înălțime admis, după cum urmează:

TABEL BILANT TERITORIAL					
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT					
ZONA MĂRĂJDIE					
					HA.
TOTAL SUPRAFATA					138.60
din care:					
SUBZONE FUNCTIONALE		P.O.T. (%)	C.U.T.	RMH.	HA.
M1	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ	35	1,0	P+1 H.max. = 10m.	19.71
M2	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERȚ CU PRODUSE LOCALE, AGRO-TURISM), AGREMENT	30	1,5	P+2+M H.max. = 15m.	7.85
M3	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT	40	1,0	P+1+M H.max. = 10m.	2.22
M4	ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO-TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)	40	1,0	P+1+M H.max. = 10m.	79.55
L id	ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUIRE INDIVIDUALĂ	30	0,4	P, P+M H.max. = 6m.	15.80
	LOCUIRE INDIVIDUALĂ IN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE)	40	0,6	P, P+1 H.max. = 8m.	
IS E	ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	40	0,8	P, P+1 H.max. = 9m.	4,97
	CIRCULAȚII CAROSABILE / DRUM JUDEȚEAN DJ106J				1,23
	CIRCULAȚII CAROSABILE				5,31
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE) nou propuse				3,00

OPERATIUNILE DE PARCELARE/REPARCELARE

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) În cazurile parcelărilor din U.A.T. Gura Râului – intravilan, se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Reparcelarea, în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat care nu sunt construibile sau care au forme neregulate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 12m. pentru clădiri cuplate;
 - o suprafață de minim 500m² pentru clădirile amplasate cuplat;
 - front la stradă între 15m. și 25m. și o suprafață de minim 1500m² pentru clădirile amplasate izolat;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (5) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de alimentare și distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) Dacă sunt necesare operațiuni de reparcelare, acestea se vor face numai în baza realizării de Planuri Urbanistice Zonale Aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.
- (7) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică (respectiv extinderi sau modernizări de străzi sau infrastructură tehnico-edilitară), propuse prin Planul Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor Urbanistice Zonale de parcelare.
- (8) Transferurile de proprietăți, conform alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
- (9) Suprafețele de teren cedate conform alin. (6) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Gura Râului.
- (10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	5
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele pentru care se propune parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de *Reglementări urbanistice – zonificare funcțională propusă*.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată (HG. 525/1996).

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

**(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:
 e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;**

În conformitate cu prevederile Ordinului 233/2016 – Normele de aplicare ale Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

ART. 18 - (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;

b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

- 1.** Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;
- 2.** Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)
- 3.** Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)
- 4.** Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;
- 5.** Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau cladiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de P.U.Z. v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, conformarea parcelelor (raportul laturilor, suprafața, deschiderea la stradă, etc.).

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	6
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevazute în prezentul regulament;
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranța și rezistență în vigoare .

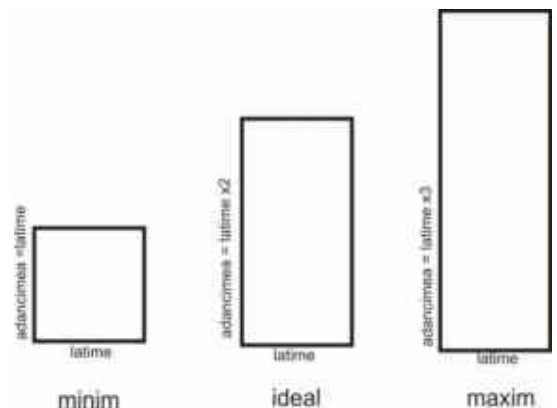
Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism. Acesta se va obține de la Primăria Gura Râului și prin el autoritațile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

1. Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate;
2. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
3. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelari cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apa potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane și al Agenției de Protecție a Mediului;
4. Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă rețele edilitare de apă și canalizare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.
5. Operațiunea de parcelare/reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren conform PUZ aprobat, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

Pentru ca o parcelă nouă să poată fi construită pentru funcțiunea de locuire, trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevazute mai jos. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

- FRONT LA STRADĂ de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.



Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	7
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

1. La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;
2. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;
3. Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

Parametrii geometrici ai parcelelor pentru zona de locuinte individuale sunt:

1.	LUNGIMEA ALINIAMENTULUI PARCELEI	L.AL
2.	ADANCIMEA PARCELEI	AD
3.	SUPRAFATA PARCELEI	S

raportul între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia va fi cuprins între 1,00 și 2,00
 raportul între frontul și adâncimea clădirii (f/a) ce va fi cuprins între 0,50 și 2,00

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare au fost stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Astfel că în zona destinată locuințelor individuale parcelările orientative propuse (care au rol strategic în dezvoltarea localității, tocmai cu scopul de a preveni o dezvoltare neomogenă prin documentații de urbanism succesive de tip PUZ) loturile vor avea următoarele caracteristici generale:

Lungimea aliniamentului parcelei (L.a.) MINIM este de:

12,00m _____ pentru clădirile amplasate cuplat.
 15,00 - 25,00m pentru clădirile amplasate izolat.

Adancimea MINIMĂ a parcelei (A.) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00

Suprafața MINIMĂ a parcelei (Sp) este următoarea:

minim 500m² pentru clădirile amplasate cuplat.
minim 1500m² pentru clădirile amplasate izolat.

Unghiul format de aliniament cu fiecare dintre limitele laterale ale parcelei trebuie să fie de 90°. Dacă însă configurația terenului nu o permite se va opta pentru unghiuri care să nu incomodeze accesul pe parcelă.

Forma parcelei, regulată , trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxim admise , cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

Parametrii geometrici mentionati mai sus sunt pentru terenuri de reglementare identică și reprezintă parametrii optimi pentru ocuparea unui lot.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	8
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

a) Procentul de ocupare al terenului	(POT)
b) Coeficientul de utilizare al terenului	(CUT)
c) Numărul de niveluri întregi supraterane ale clădirii	(Niv)
d) Înălțimea la cornișă a clădirii	(Hc)
e) Regimul mediu de inaltime	(Rmh)

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp$$

unde:

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

Alinierea frontală a clădirii, față de aliniament în zonele exclusiv rezidențiale se recomandă a fi minim 3,00m. și maxim 5,00m.

Retragerile clădirii, față de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00m., maxim 3,00m. (sau H/2 minim și 2H maxim).

Distanțele minime dintre clădire și limitele laterale ale parcelei sunt în funcție de:

- necesitatea asigurării accesului carosabil în partea din fata a parcelei, a atototurismelor pentru parcare/garare;
- a autovehiculelor pentru intervenții și servicii – alinierea laterală;
- asigurarea confortului locuirii (protecția fonică, însorirea încăperilor, iluminatul natural, ventilația natural).

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora.

În cazul în care pe fațadele laterale ale clădirii există ferestre ale încăperilor auxiliare (băi, bucătării, etc.) – alinierea laterală minimă este 2,00m.

Alinierea față de limita posterioară a parcelei se recomandă a respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii.

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora. Se tine seama de faptul ca in zona « din spatele casei » se dorește crearea unui spatiu cat mai privat posibil, in eventualitatea in care dezvoltarea zonei o cere se poate transforma intr-un spatiu de convietuire semi-public.

Alinierea obligatorie ale clădirii față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. [Edificabilul delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii principale.](#)

Edificabilul nu reprezintă suprafața clădirii care se poate realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie, cu respectarea POT admis.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	9
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aiba acces la cel puțin o stradă deschisă la ambele capete sau fundatură;
2. Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
3. Străzile sau aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație, piste velo și trotuare;
4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa de „Reglementări - căi de comunicație”;
5. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.
6. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
7. La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp., în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) . Aceasta va fi de minim 5 % din suprafața totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000mp și de min. 7 % pentru terenurile cu suprafața mai mare de 200 000mp.
8. În noile parcelări se vor asigura spații verzi de folosință comună în proporție de 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse, care vor constitui un UTR separat cu destinația zonă verde (V). În aceste suprafețe nu se pot include grădinile private ale locuințelor, accesese și aleile carosabile și pietonale, trotuarele, parcajele la sol sau platformele tehnico-edilitare.

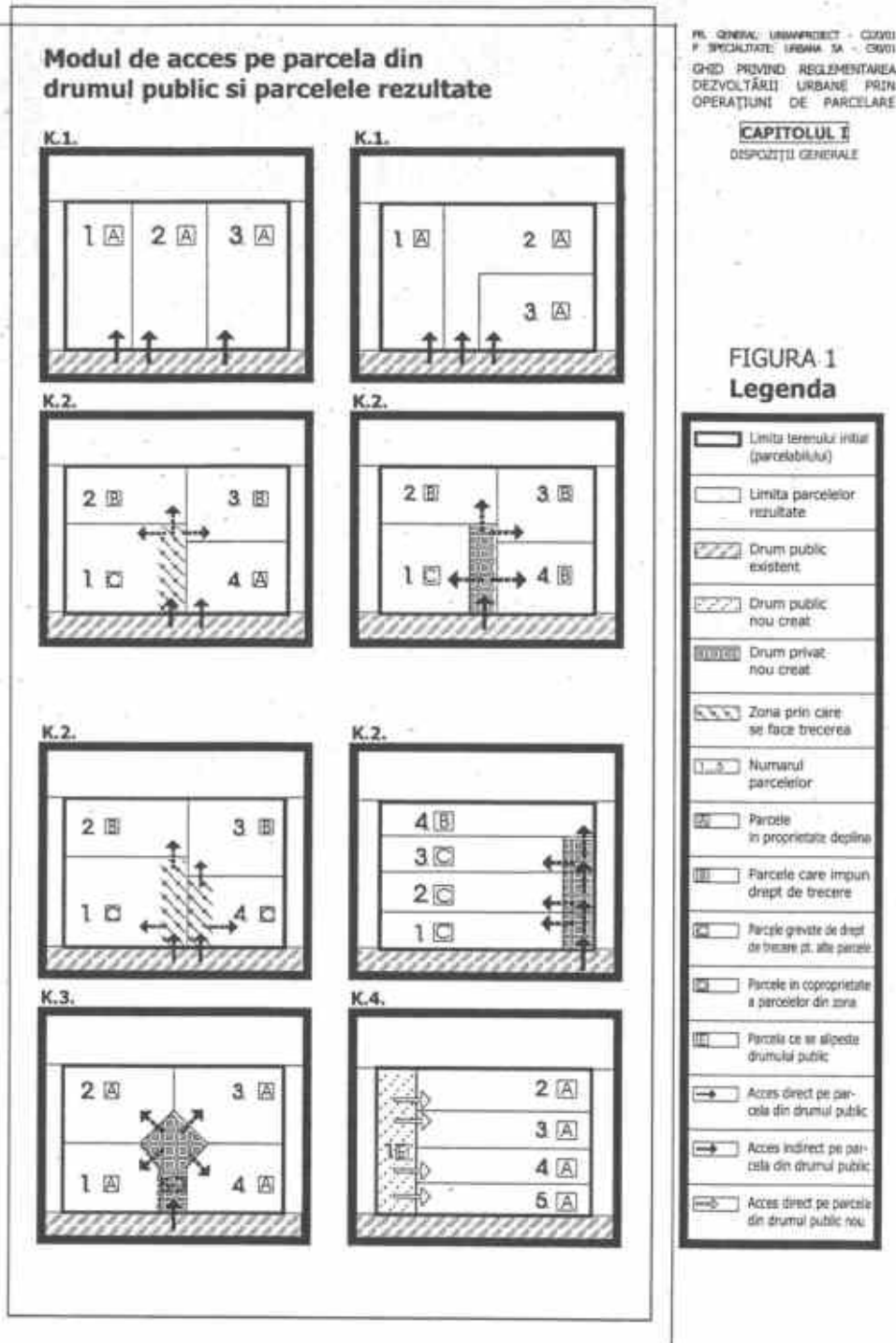
UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

- 1 Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- 2 Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizată construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

a se consulta prevederile **Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare**, elaborator : Urbanproiect București, 2001

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	10
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

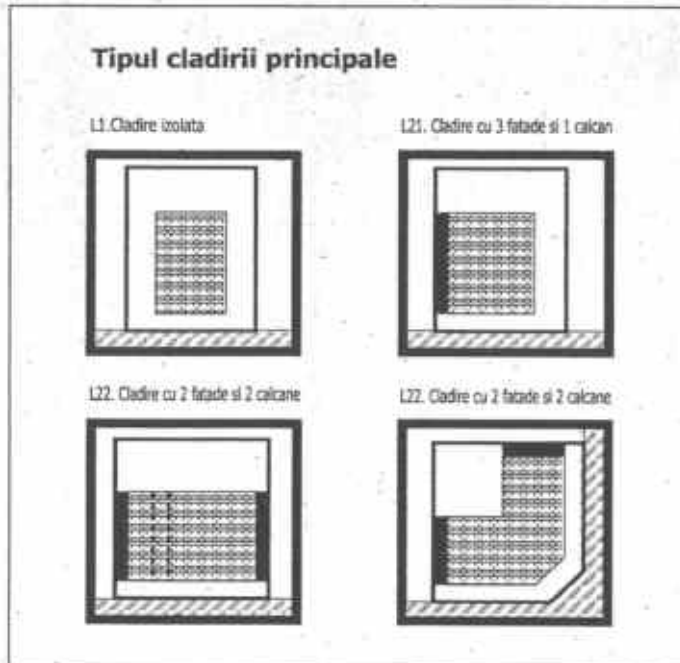
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂDIE, COMUNA GURA RĂULUI
 R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M



PR. GENERAL: URBANPROIECT - COORD. P. SPECIALTATE: URBAN SA - COORD. GHID PRIVIND REGLEMENTAREA DEZVOLTĂRII URBAŢE PRIN OPERAȚIUNI DE PARCELARE

CAPITOLUL I
DESPREȚI GENERALE

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI
 R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

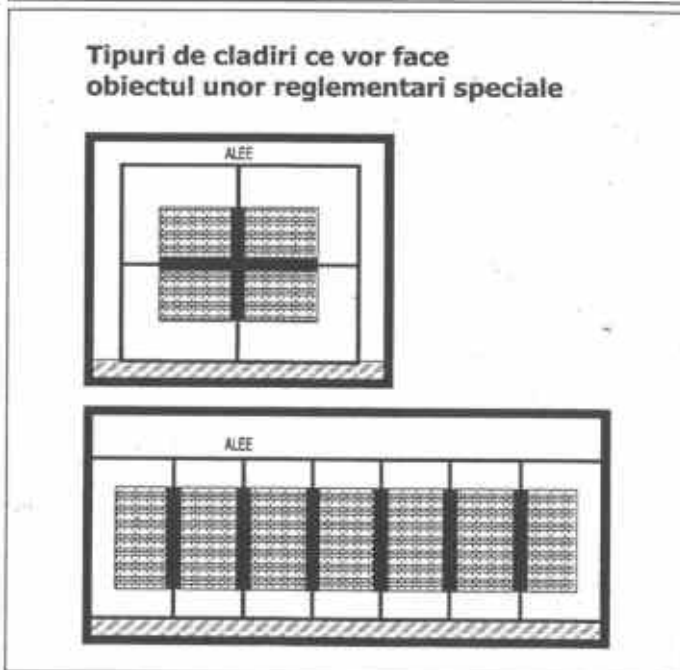


PN GENERAL URBANISTIC - C2001
 PN SPECIALITATE URBANA SA - C1001
 GHID PRIVIND REGULAMENTAREA
 DEZVOLTĂRII URBAŢE PRIN
 OPERAȚIUNI DE ÎMBĂLCĂRI

CAPITOLUL II - FIGURA 1

DEZVOLTAREA URBANĂ PRIN
 OPERAȚI DE PARCELARE

**FIGURA 2
 Legenda**



ZONĂ ACTIVITĂȚI MIXTE

M

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona de activități mixte din cadrul P.U.Z. formează un sistem flexibil de activități înglobând diferitele funcțiuni de interes general și public, formând linearități cu caracter comercial și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Tipurile de funcțiuni asociate zonei mixte sunt: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere, activități productive de dimensiuni medii nepoluante (servicii destinate zonelor industriale tradiționale din U.A.T. Gura Râului), activități conexe unităților de producție locale (depozitare, sortare produse, distribuție), servicii turistice asociate posibilității dezvoltării resurselor locale și locuințe.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Când parcelarul suport al acestor zone funcționale mixte este unul de factura agricolă, slab constituit din punct de vedere urbanistic, mixtitatea este asociată preponderent funcțiunilor de tipul serviciilor, comerțului, activităților productive nepoluante și locuirii, dar conformarea spațial-volumetrică și funcțională detaliată a acestor subzone se va putea stabili cu exactitate doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

Este evidentă obligativitatea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal, având în vedere faptul că zona mixtă propusă este una care se va dezvolta pe un amplasament provenit din parcelări succesive, deficitar sub aspectul echipării.

Aceste P.U.Z. precizează:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei,
- modul de relaționare cu vecinătățile
- intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
- zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă)
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane
- ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației

Acesta asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	13
Proiectanți de specialitate		Ver. 4 P.U.Z. 2021/07

Componența zonei mixte este următoarea:

UTR	subzonă	definire
	M1	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND <u>FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ</u>
	M2	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERȚ CU PRODUSE LOCALE, AGRO-TURISM), AGREMENT
	M3	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT
	M4	ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO--TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

M1 – ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor (E+M).

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă)
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale, servicii sociale și comunitare
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spații de cultură, expoziții, ateliere artiști
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- locuri de joacă;
- amenajări pentru practicarea sporturilor (terenuri de sport).

M2 – ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERȚ CU PRODUSE LOCALE, AGRO-TURISM), AGREMENT

- hoteluri, pensiuni, zona de campare
- bază de tratament, SPA, clinică
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	14
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- clădiri cu design și arhitectură specială
- sport și recreere în spații acoperite
- spații libere pietonale
- spații plantate
- sat de vacanță
- cabane turistice, de vânatoare și de pescuit,
- tabără elevi și preșcolari,
- zonă administrativă
- bungalow-uri
- facilități pentru angajați și clienți
- comerț, alimentație publică și servicii personal
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- amenajari peisagistice

M3 – ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT

- spații pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariați
- bază de agrement/complex de agrement
- terenuri de sport în aer liber (tenis, badminton, minifotbal, baschet)
- sală multifuncțională
- zonă administrativă
- sport și recreere în spații acoperite (bazin de înot, terenuri acoperite, piste);
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- teren de golf;
- spații administrative teren de golf;
- sport în aer liber, echitație;
- skatepark;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- zone pentru picnic și zona alimentație publică;

M4 – ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ). ACTIVITĂȚI AGRO-TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)

- pensiuni turistice, pensiune agroturistică (cf. Ord. 65/2013), case de vacanță, camping
- alimentație publică
- servicii turistice (închirieri echipamente, informare turistică, evenimente tradiționale)
- sat de vacanță
- cabane turistice, de vânatoare și de pescuit,
- tabără elevi și preșcolari,
- zonă administrativă
- fermă creșterea animalelor / fermă școală (didactică) (cu respectarea normelor DSV/DSP)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	15
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

- comercializare/vânzare produse locale (spații de mică producție, ateliere meșteșugărești)
- activități teambuilding

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

În zonele rezidențiale nou propuse se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcela.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor să contină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- stații de întreținere auto cu o capacitate de peste 5 mașini
- curățătorii chimice
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea Apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea Apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:
-

Regim de construire	Dimensiune minimă M1		Dimensiune minimă M2/M3/M4		Dimensiune minimă M2	
	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.
	12,00	1000	18,00	250 - 500	24,00	1000 - 1500

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

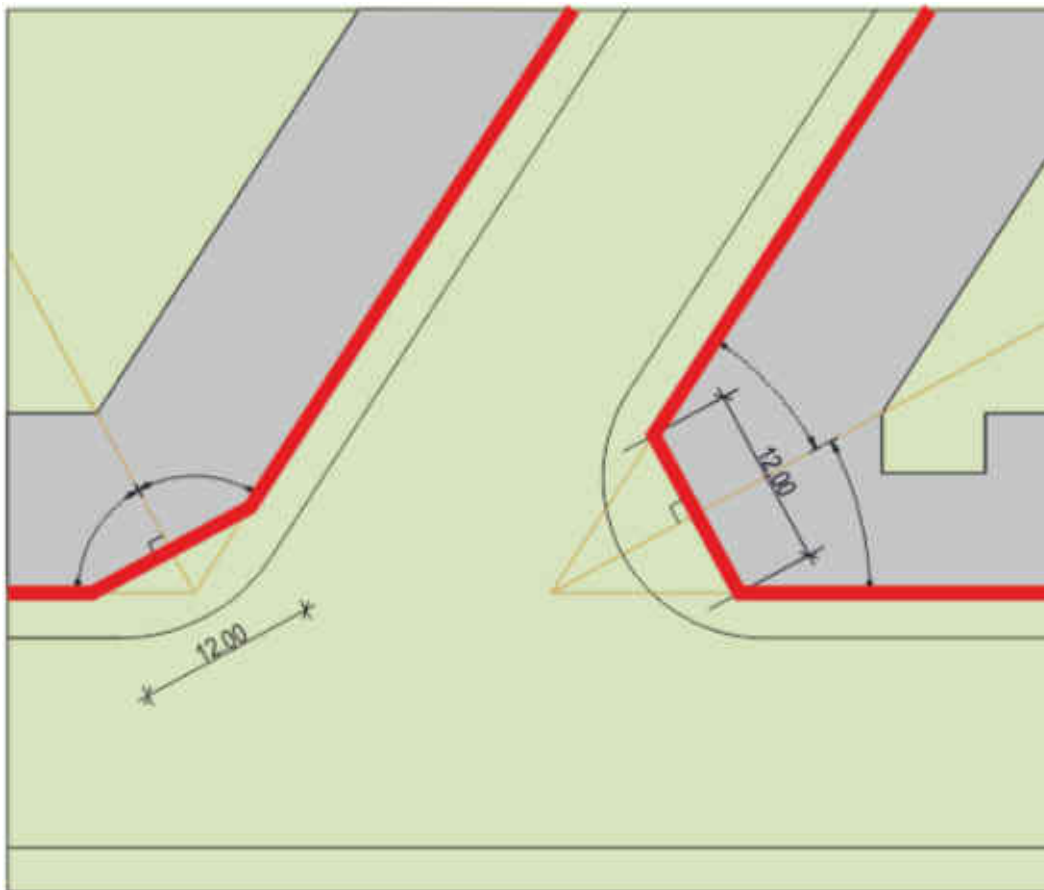
Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat .

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum si pentru noile insertii, se va respecta **o retragere de** minim 3.00 metri și maxim 5.00 metri.

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective. Pentru strazile care sunt indicate in plansa de Reglementari aferenta prezentului RLU ca avand un spatiu verde de protectie adiacent, acesta va trebui respectat, in functie de profilul strazii respective, dar va avea o latime nu mai mica de 2.0m

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

REGULA TESIRII ALINIAMENTULUI IN INTERSECȚII - reglementare urbanistica generala care urmareste asigurarea unui minim de vizibilitate si in intersectii, asigurarea unor raze minime de racord intre strazi potrivit normelor de proiectare si evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I si a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; in cazul strazilor de categorii diferite se aplica lungimea maxima; regula nu se aplica la giratorii si alte intersectii complexe ce necesita studiu de specialitate



ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	17
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

De regulă , pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m., existând și excepții în cazul:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc restul funcțiilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10.0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	18
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și Aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale mixte, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuințele învecinate, activitățile mixte propuse și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale comunei și ale zonei.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Piste Velo (pentru biciclete)

Planificarea unei rețele de trasee utilitare pentru biciclete

Planificarea unei rețele de trasee utilitare pentru biciclete, dezvoltate la nivelul unui oraș sau a unei regiuni, presupune următoarele etape:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	19
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Determinarea și conectarea zonelor de interes major
- Detalierea legăturilor directe în trasee
- Crearea unei ierarhii a traseelor

Crearea unei ierarhii a traseelor

Traseele pentru biciclete dintr-o rețea pot fi clasificate în trei niveluri:

- Traseele principale au o funcție de conectare la nivel de oraș sau de regiune. Ele conectează principalele destinații dintr-o localitate sau centrele localităților unele de altele, în afara zonei construite
- Traseele secundare au rolul de preluare a fluxurilor la nivelul zonei construite.
- Trasee de acces ofera acces la nivel de cartier

Primele doua niveluri sunt cele mai utilizate pentru realizarea rețelei. Traseele locale secundare nu sunt incluse în rețea pentru ca, cel mai adesea, aceasta nu este formata din infrastructura dedicata bicicletei. Pentru aceste rute se folosesc în special masuri de calmare a traficului, reducerea vitezei traficului motorizat sau devieri de trafic.

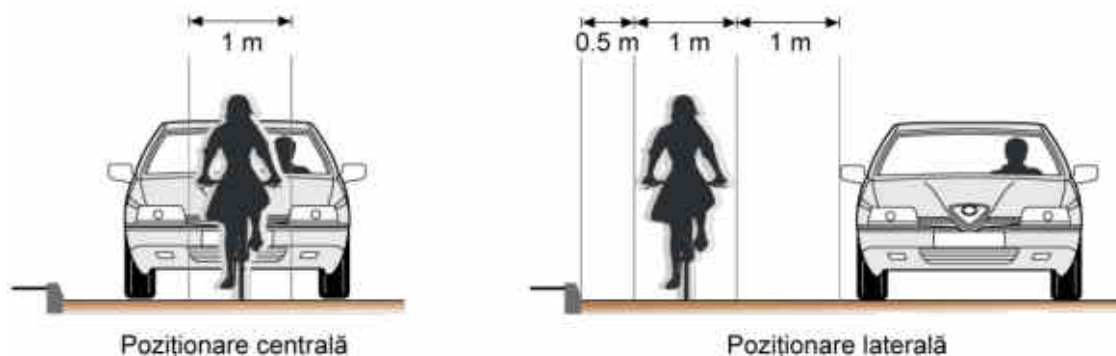
Trebuie luată în considerare îmbunătățirea continuă a condițiilor pentru utilizare bicicletei prin creșterea siguranței pe fiecare tronson, creșterea numărului de scurtături, revizuirea unor rute, amenajarea de noi parcări pentru biciclete, realizarea de studii și aplicarea de măsuri conforme cu rezultatele obținute, realizarea de campanii de promovare și de educare, îmbunătățirea atractivității traseelor, asigurarea de facilități suplimentare în nodurile intermodale etc.

Legislația interzice conducătorilor de biciclete să circule pe trotuar, dar permite îngustarea trotuarelor, cu respectarea standardelor și a normativelor, pentru a se amenaja piste pentru biciclete. Dacă spațiul permite amenajarea de trasee pentru biciclete pe trotuar, trecerea pentru pietoni și traversarea pentru biciclete vor fi supraînălțate la nivelul trotuarului la toate intersecțiile cu străzi secundare, pietonii și bicicletele având prioritate față de deplasările motorizate.

Nu se vor amenaja trasee pentru biciclete pe trotuar dacă, la intersecțiile cu străzile secundare, conducătorul auto, pentru a se asigura, trebuie să oprească pe traseul pietonal sau pe cel pentru biciclete.

Traseele pentru biciclete amenajate pe trotuare vor fi proiectate întotdeauna pe partea dinspre axul străzii.

Toate traseele pentru biciclete trebuie să îndeplinească, simultan, toate drepturile, obligațiile și răspunderile care revin participanților la trafic și vehiculelor, precum și atribuțiile unor autorități ale administrației publice, instituții și organizații prevăzute în Ordonanța de urgență nr. 195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice.



Dacă lățimea benzii de circulație nu permite circulația în siguranță a unei biciclete și a unui autoturism, pentru siguranța lui, biciclistul trebuie să se poziționeze central. Biciclistul se va poziționa lateral când lățimea benzii de circulație permite menținerea unui spațiu de siguranță față de fluxul motorizat și față de bordură.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	20
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

Banda pentru biciclete

1. Lațimea unei benzi pentru biciclete este de 1,5 metri, inclusiv marcajul de delimitare. În unele cazuri, dacă traficul motorizat este scăzut, lațimea unei benzi pentru biciclete poate să fie de minim 1 m lațime, exclusiv marcajul de delimitare, dacă pe suprafața de rulare nu sunt capace de canalizare sau alte denivelări ce ar putea determina utilizatorii să le ocolească.

În cazul în care se amenajează o bandă pentru biciclete pe o bandă de circulație deja marcată, se admite o lațime de 1,2 metri între marcajele de delimitare.

2. Proiectarea unei benzi pentru biciclete trebuie să țină cont de suprafața părții carosabile ce va fi atribuită circulației bicicletelor (canalizări, sanțuri pentru scurgerea apei etc). Traectoria biciclistului trebuie să fie previzibilă.

3. Lucrările de amenajare a benzilor pentru biciclete trebuie să includă repararea suprafeței de rulare și eliminarea tuturor cauzelor care ar putea pune în pericol siguranța utilizatorilor.

4. Delimitarea benzilor pentru biciclete se face cu marcaj de culoare albă, linie simplă discontinuă. Se poate utiliza linie continuă pe contrasensul deschis bicicletelor.

5. În cazul în care banda pentru biciclete trece pe lângă parcuri auto paralele, spațiul de siguranță între parcuri și banda va fi de minim 1 metru.

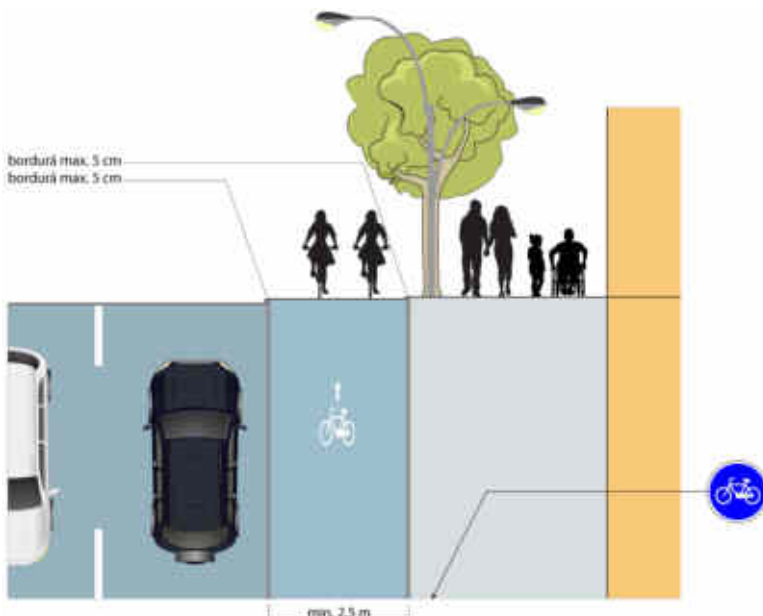
6. Este recomandat ca marcajul unei benzi pentru biciclete să fie continuu între intersecții. În cazul în care acest lucru nu este posibil, este recomandat ca bicicliștii să fie direcționați cu marcaj "traseu sugerat pentru biciclete", acolo unde lipsește marcajul "banda pentru bicicleta".

7. Marcajul "banda pentru bicicleta" poate fi aplicat și pe distanțe scurte, acolo unde este necesară atenționarea participanților la trafic despre o îngustare a strazii sau despre o schimbare de direcție temporară sau permanentă.

8. Când banda pentru biciclete este marcată pe un drum cu prioritate, marcajul va fi continuu prin intersecțiile nedirijate.

Nu se va marca "banda pentru biciclete" în intersecțiile dirijate sau în intersecțiile unde bicicletele nu au prioritate.

9. În zona de preselectie din intersecții, benzile pentru biciclete trebuie să separe fluxurile de bicicliști în funcție de direcția de deplasare.



Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	21
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

Cunoscute fiind nevoile biciclistului, dispozițiile legale privind asigurarea desfasurarii fluente si în siguranta a circulatiei pe drumurile publice precum și obligațiile ce revin administratorului de drum pentru asigurarea viabilității drumului public, pista pentru biciclete și zona adiacenta acesteia trebuie sa îndeplineasca, simultan, urmatoarele condiții:

- A. Asigurarea unei lățimi de minim 2,5 m pentru pistele cu un singur sens și minim 3,0 m pentru cele cu dublu sens, fara obstacole, pe toata lungimea traseului;
- B. Asigurarea unei înalțimi de libera de trecere pe sub obstacole de minim 2,40 m, excepțional, în tuneluri, pe pasaje și poduri, minim 2,10 m;
- C. Asigurarea unui spațiu de siguranța de 0,5 m în lateralele pistei pentru biciclete, liber de orice obstacol;
- D. Asigurarea unei suprafețe a pistei pentru biciclete dintr-un material rigid, stabil, cu un finisaj antiderapant, pe toata lungimea traseului;
- E. Asigurarea unui sistem de scurgere și evacuare a apei pluviale astfel încât sa nu existe pericol de baltire pe suprafața pistei;
- F. Proiectarea traseului se va face pentru utilizarea la viteza de 30 km/h;
- G. Asigurarea legaturii facile și în siguranța cu partea carosabila destinata traficului general, la capete.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

Este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica decât 10 m fata de ferestrele locuintelor, cf.Ordinului 119/2014, Art. 3.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	22
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Datorită caracterului de noutate adus la nivelul structurii spațial-configurative a zonei prin inserarea unor funcțiuni mixte, arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului (cadru urban constituit și/sau zonele naturale încă neconstituite în totalitate), de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m și are acces la un drum public modernizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să se realizeze plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	23
Proiectanți de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM – AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele funcționale ce intra în componența zonei M se propun:

Clădiri/corpuri noi

UTR	P.O.T.
M2, M3	min. 20% - 70% max.
UTR	P.O.T.
M1, M4	min. 30% - 60% max.

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

Clădiri/corpuri noi

UTR	C.U.T. max
M2, M3	1,5
UTR	C.U.T. max
M1, M4	1,2

ZONA REZIDENȚIALĂ

L

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Cele trei mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă subzona L sunt:

- parcelar constituit în zonele cu un caracter rural evident
- parcelar de factura agricolă în zonele rurale din satele componente și trupurile izolate de intravilan
- parcelar neconstituit sau în curs de constituire, în zone preponderent rurale, din cadrul satelor componente sau trupuri de intravilan propuse

Acestea au generat 1 (un) tip de UTR după cum urmează:

LilD - Locuințe individuale NOU PROPUSE cu regim redus de înălțime (P, P+M, P+1, P+2 etaje) situate în țesut neconstituit în zonă rurală, pe un parcelar ordonat-organic rezultat din refaceri succesive ale parcelelor agricole cu un raport lungime/lățime mai mare de 2 (lungimea depășește uneori 100m), cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă și cu o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

- Modernizarea rețelei stradale existente;
- Amenajarea de parcaje de proximitate;
- Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele strazilor;
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate;
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni;
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament;

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

EMITENT: **Ministerul Sănătății**

PUBLICAT ÎN: **Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014**

Data intrării în vigoare:

21 februarie 2014

Forma consolidată valabilă la data de

05 iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

31 octombrie 2018

până la

05 iulie 2020

ART. 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	25
Proiectanți de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

ART. 6

(1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;

2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;

3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

(3) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(4) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

- locuințe individuale, cu caracter rural cu o înălțime de max. P+2

Lîd - Locuințe individuale NOU PROPUSE cu regim redus de înaltime (P, P+M, P+1, P+2 etaje) situate în tesut neconstituit în zonă rurală, pe un parțelar ordonat-organic rezultat din refaceri successive ale parcelelor agricole cu un raport lungime/lațime mai mare de 2 (lungimea depășește uneori 100m), cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), cu anexe gospodaresti și grădini cultivate pentru producție agricolă și cu o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

- locuințe individuale cu maxim P, P+M, P+1, P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara
- circulații carosabile și pietonale
- plantații de aliniament, mobilier urban și iluminat public

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current.

Se admit funcțiuni complementare locurii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sanătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC,

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	26
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- să nu genereze transporturi grele,
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
- sa asigure parcare a min.3 autoturisme,
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul cladirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și Aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizarii pe parcela.

Locuințe individuale in regim de construire izolat cu P , P+M, P + 1, cu urmatoarele conditionari:

- regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat;
- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m.
- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;

Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, si aflate in zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

2) La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

(5) La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	27
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM – AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic de Detaliu.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă Li d		Dimensiune minimă Li d		Dimensiune minimă Li d	
	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.
Cuplat	12	500	15	500	15	500
Izolată	15	1500	20	2000	25	2500
Parcela de colț	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Extinderi de clădiri sau clădirile noi se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mare de 5,00m., respectiv va putea fi cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

In situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Fată de aliniament, construcțiile/corpurile noi pot fi amplasate astfel:

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- ◆ retras de la aliniament, astfel:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - cu 3,00m. – 5,00m., pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădina decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - cu 4,00m. – 6,00m., în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
 - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
 - pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la strada.

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	UTR Li d		UTR Li d		UTR Li d	
	cuplat	izolat	cuplat	izolat	cuplat	izolat

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

stradă cat.I/II		5,00	5,00				
strada cat.III		3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00
intersectii cat.I cu II		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC – 0,60cm. fără ferestre de vedere, respectiv 2,00m. pentru ferestre de vedere, art. 612,art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996). Amplasarea construcțiilor se va face și cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ($H \leq D$, H – înălțimea construcțiilor, D – distanța dintre fronturile construite).

$D = 1/2H$ - distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (Ord.119/2014, art.2, alin. 3).

ART. 3,(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (Ord.119/2014, art.2, alin. 3)

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 1500 mp.
- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de cel puțin 2,00 m. și să aibă un acces auto asigurat în parcelă dintr-un drum public
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă

se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

În cazul loturilor cu adancime mai mica 15,00m. se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	29 Ver. 4 PUZ 2021/07
Proiectanti de specialitate		

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distantele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însoțirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puțin de 5,00m.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale zonei.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

În cazul locuințelor individuale, cu lot propriu, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul minim de parcaje în cadrul zonelor rezidențiale (individuale):

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (familiale) mici, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- ◊ minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100,00m²
- ◊ minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100,00m²

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	30
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00m. fata de ferestrele locuintelor, cf.Ordinului 119/2014, Art. 4.

ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, D+P, (S)+P+1, P+1, P+2 (*semnificațiile prescurtărilor*: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 6,50m. (P+1)

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 9,00m. (P+2)

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate/modificate prin Plan Urbanistic de Detaliu.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	31
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de Apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de Apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectiva cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să se realizeze plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn, fiind amplasate în imediata apropiere a unui corp de iluminat public, atât în zonele urbane, cât și în zonele rurale.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	32
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM – AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele funcționale ce intra în componența zonei L se propun:

Clădiri/corpuri noi

UTR	P.O.T. max
Li d	(min.) 30 - 40% (max.)
pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	60% pentru parcele comune 75% pentru parcele de colț
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	50%
	In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT
	Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

Clădiri/corpuri noi

UTR	C.U.T. max
Li d	(min.) 0,40 – 0,60 (max.)
	Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber = 1,40 m).
pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	1,20 pentru parcele comune 1,50 pentru parcele de colț
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	1,10

ZONĂ SERVICII, DOTĂRI, ECHIPAMENTE PUBLICE (GRĂDINIȚĂ, AFTER-SCHOOL, DISPENSAR, FARMACIE, MAGAZIN)

IS|E

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona IS materializata in prezentul PUZ, contine nuclee de dezvoltare ale COMUNEI GURA RĂULUI, situate în afara zonei centrale, dar in directa relatie cu aceasta, care vor putea conferi comunei si zonei o dezvoltare echilibrată, atât din punct de vedere spatial, cât și din punct de vedere funcțional. Dezvoltarea acestei subzone IS este foarte importanta, punand miza pe o intensificare a acestor "clusteri" de dezvoltare in cadrul sistemului policentric din jurul nucleului central, ajutand la o mai buna deservire a zonelor rezidentiale constituite si la limitarea presiunii pe zonele extem-periferice sau dinafara intravilanului.

Tinand cont de diversitatea mare de situatii si locatii in care se manifesta nuclee de centralitate ale comunei Gura Răului, marcate fie de prezenta unor dotari de invatamant sau sanatate, fie de comert, servicii tertiare si administrative cu un areal de deservire zonală și suprateritorială, subzona IS cuprinde următoarele funcțiuni:

IS E	Funcțiuni cu caracter central, dispersate in zonele semicentrale si periferice, predominant cu dotari de invatamant si sanatate
------	---

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in special in zonele de locuințe individuale din UAT care impun unele interventii corective, va fi necesar urmărirea urmatoarelor obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

În zona de dotari sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente publice la nivelul zonelor rezidentiale: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, dispensare urbane si dispensare policlinice, spital, biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	34
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

Se permite realizarea de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes local și suprateritorial, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe. Se permit funcțiuni publice reprezentative și sedii ale unor organisme locale, județene regionale sau nationale (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

- a. se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- b. se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- c. se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității strazii respective pentru publicul larg.
- d. se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.
- e. se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
 - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- c. construcții provizorii de orice natură;
- d. dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- e. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- f. depozitare en-gros;
- g. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- h. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- i. depozități de materiale refofosibile;
- j. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- k. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- l. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

În perimetrul delimitat de UTR IS|E sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	35
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- se consideră construibile parcelele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 250 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona de dotari se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată, în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat .

Fată de acesta constructiile pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament , în cazul în care fronturile constructiilor existente se confundă cu linia de demarcatie a proprietăților față de stradă ;
- ◆ retras de la aliniament , astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu 3 – 5 m pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicare ;
 - cu 4 – 6 m , în intersecții , pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor ;
 - cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 – 10 m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente ;
 - cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca înaltimea maxima la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
 - daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersecțiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
 - pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20 metri fata de aliniamentul la strada.

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 250 mp.
- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 2,00m. și să aibă un acces auto asigurat în parcelă

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	36
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă , pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m.

Excepțiile de la această regulă sunt:

Clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 4,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	37
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Construcții administrative.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate.

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	38
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale din PUZ, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de dotari.

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

ARTICOLUL 9 – parcaje

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m fata de ferestrele locuințelor, cf.Ordinului 119/2014, Art. 3.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic de Detaliu.

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.(Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR IS, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	39
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM – AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Construcții culturale.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

Construcții de sănătate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 Apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 Apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	40
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

→ respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru Aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Nici o clădire nu va depăși 2 nivele peste parter în subzonele IS|E.

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

Inălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - Hmax = P+1 (6,50m. – la coamă) / P+2 (9,00m. – la coamă)

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitectură, este interzisă.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor sau materiale perisabile sau de proastă calitate, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii. Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona IS, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	41
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, pietete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componenta a subzonei IS E	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 30% din suprafata parcelei
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 14 – Împrejmuiri

Împrejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele IS/E din cadrul PUZ, în cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45-60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurată de la nivelul trotuarului.

În zona IS|E gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existent.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc..

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	42
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
 R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei IS|E se propun:

UTR	P.O.T. max
IS E	40%

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

- Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)
 Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)
 Sp – este suprafața parcelei

UTR	C.U.T. max
IS E	0,8
	P+2 H.max. = 9,00m.

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploataării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
 - Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.
 - Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):
 - Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Pentru depozitele de deșeuri municipale/industriale se vor respecta distanțele minime conform art. 11 alin (1). Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuată pentru prevenirea accesului animalelor.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4, art. 27 - 31):
 - Apele uzate trebuie epurate în așa fel încât să respecte prevederile legale specifice domeniului de gospodărire a apelor.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	44
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- La proiectarea stațiilor de epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu se respectă distanța minimă de protecție sanitară prevăzută la art. 11 alin. (1) (150m.)
- Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfectia și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.
- 3 m (min) – distanță dintre conductorul extrem LEA 20Kv. și cea mai Apropiată parte a unei clădiri, fără să constituie traversare (culoarul LEA 20Kv. este de 10m.)

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în Apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a în crucișărilor și Apropierea LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	45
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
Paralelism cu drumuri:	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91.

Distanța minimă pe orizontală L – dintre axul conductei de gaze și diferite obiective se modifică conform obiectivelor SC Transgaz SA

ND No. 3915 – 94 (TRANSGAZ S.A. Sucursala de transport gaze naturale Mediaș)

Nr. crt.	Obiectiv	Distanța minimă de siguranță - L
1.	Obiective din industria de petrol și gaze dintre care: <ul style="list-style-type: none"> - sonde de hidrocarburi de injecție instalații de foraj - parcuri de colectare de țigeti și gaze - depozite centrale și stații de tratarea țigetiului - stații de depozitare, degazolinare, condiționare și lichefiere a gazelor, stații de deetanizare - stații de compresoare gaze - stații de comprimare CO² - factă de gaze - instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzire cu flacără directă) - clădirea stației de reglare și măsurare gaze - stații de colectare și depozitare a lichidelor evacuate din conducte - stații de pompe țigeti și produse petroliere - stații de injecție Ape de zăcământ 	40 m

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

2.	Depozite de carburanți și benzinării	60 m
3.	Instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 kv sau mai mare, inclusiv posturile și stațiile de tip exterior sau combinat	55 m
4.	Instalații electrice de tip interior, instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv, posturi de transformare de interior și exterior	50 m
5.	Grupuri sociale, industriale și administrative	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bari	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bari	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bari	35 m
6.	Centre populate și locuințe individuale	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bar	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bari	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	35 m
7.	Paralelism cu linii de cale ferată	
	a) pentru conductele cu presiune maximă de regim peste 5 bar	80 m
	- cu ecartament normal - înguste	60 m
	b) pentru conducte cu presiune maximă de regim sub 6 bar	35 m
8.	Paralelism cu drumuri:	
	- autostrăzi	60 m
	- drumuri naționale	52 m
	- drumuri județene	50 m
	- drumuri comunale	48 m
9.	Lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)	230 m
10.	Balastiere în râuri	530 m
11.	Poligoane de tragere și obiective în care se află încărcături pirotehnice	280 m
12.	Depozite de gunoaie	80 m

TRANSPORTURI RUTIERE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANȚA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căi
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

Zonele de siguranta¹ sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de întretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate în vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii în curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea. Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, în cale curenta si aliniament, sunt:

- 1,5 m de la marginea exterioara a santului, pentru drumului situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m .

Zonele de protectie² sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete:			50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete:			100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:			50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:			100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete:			200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:			500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:			50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete:			200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete:			500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:			1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:			100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete:			200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete:			100 m

¹ Cf. Ordonantei 43/1997 si Ordonantei 7 / 2010

² Cf. Ordonantei 43/1997 si Ordonantei 7 / 2010

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

36. Paturi de uscare a nămolurilor:			300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:			500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:			1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:			500 m
40. Crematorii umane:			1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate:			200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane			500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:			50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri			50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:			100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)			1.000 m
47. Parcuri eoliene:			1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie:			200 m
49. Rampe de transfer deșeuri			200 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea Apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de Apa

Lățimea cursului de Apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
 ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI
 R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
1. spre cursul de Apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	1.

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de Apa, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu Apa se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

Legea Apelor 107/1996 cu completările ulterioare

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

a) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Latimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă indiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică:

- 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Latimea zonei de protecție (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte 20 m în jurul acestora materiale

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RĂULUI

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

- instalatii de determinare automata a calitatii 2 m in jurul acestora
apei, constructii si instalatii hidrometrice
- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora
foraje hidrogeologice, aparate de masurarea
debitelor

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

- a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Nota: Zona de protectie sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea publica centrala in domeniul sanatatii.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	52
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni a caror semnificatie s-a modificat in ultima perioada, sau au aparut nuanțari in intelesul lor, astfel ca prezentul glosar vine cu precizari in privinta sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor in aplicarea regulamentului.

ALINIAMENT - linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari si aliniamentul "de fund" care stabileste linia până la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLADIRILOR - linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este *non aedificandi*, cu exceptia împrejuririlor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni, de regula parter, realizate pe o parcela, independent de cladirea principala, destinate pentru

1. gararea a 1-2 masini,
2. depozitare casnica (magazii, soproane),
3. bucatarii de vara,
4. adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin hotarare de catre consiliul local)
5. agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea

ATIC - parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (*DEX 1998*). În cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si avand rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

COAMĂ (*DEX 1998*)

1. Linie de intersectie, orizontala sau oblica, a doua versante de acoperis. Muchia superioara a unui acoperis rezultata din imbinarea a doua pante - ape.- Din lat. coma.
2. Partea superioara, orizontala, a unui zid.

CORNIȘĂ - Partea superioara, iesita in afara si ornamentata, a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (*DEX 1998*). In cazul inexistentei acestui element in arhitectura cladirii, in prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)³ - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata – suprafata tuturor planseelor - si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se

³ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	53
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

R E G U L A M E N T U L L O C A L D E U R B A N I S M

iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafetele subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80m, suprafetele subsolurilor cu destinatie stricta de garare a autovehiculelor, spatiile tehnice si spatiile destinate protectiei civile, suprafetele balcoanelor, logiilor si teraselor deschise si necirculabile precum nici cea a podurilor neamenejabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, traotuarile de incinta.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)⁴ - reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor decoprite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima în metri si numar de niveluri conventionale înaltimea maxima admisa în planul fatadei, masurata între teren (în situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

Masurarea înaltimii cladirii se face pe muchia verticala de pe latura *orientata spre strada* a cladirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasa cota. În cazul cladirilor amplasate pe terenuri în panta, înaltimea maxima admisa va fi considerata pe întreaga amprenta la sol a cladirii. În aceasta situatie, niciun punct al cladirii nu va depasi planul paralel cu terenul si care contine punctul de înaltime maxima admisa cu mai mult de ½ nivel..

Inaltimea cladirii se poate exprima in metri si/sau in nivele conventionale. Nivelul conventional are inaltimea de 3,0 m.

Inaltimea se exprima in nivele conventionale in zonele de locuit si in cele in care se amplaseaza cladiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (cladiri de birouri etc)

Volumul cladirilor: indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alaturi de latimea si/sau adancimea frontului construit, armonizarea cladirilor dintr-o anumita zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, in special in zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari si dezmembrari

PARCELARE - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime.

MANSARDA (prescurtat: M) - Spatiu functional cuprins între învelitoare si ultimul nivel al unei cladirii, care asigura respectarea cerintelor de siguranta, protectie si confort corespunzatoare utilizarii specifice (de regula locuire). Se include în numarul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel

TERITORIU INTRAVILAN - totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si în cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN - suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

VILE TURISTICE - sunt structuri de primire turistice de capacitate relativ redusa, functionand în cladiri independente, cu arhitectura specifica, situate în statiuni turistice sau în alte zone si localitati de interes turistic, care asigura cazarea turistilor si prestarea unor servicii specifice. . (ORDIN Nr.1296/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice)

⁴ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	54
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07

ZONA FUNCTIONALA - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominant (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

ZONA DE PROTECTIE (APE) - zona adiacenta cursurilor de apa, lucrarilor de gospodarie a apelor, constructiilor si instalatiilor aferente, in care se introduc, dupa caz, interdictii sau restrictii privind regimul constructiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a constructiilor, respectiv pentru prevenirea poluarii resurselor de apa (*Legea 107/1996*).

UTR- Unitate teritoriala de referinta - subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, în functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	55
Proiectanti de specialitate		Ver. 4 PUZ 2021/07