

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ZONA BALTA NEAGRĂ

P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ

COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU



MEMORIU GENERAL

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. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ZONA BALTA NEAGRĂ

MEMORIU GENERAL

PROIECTANT GENERAL
S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.
București

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE
S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.
București

ȘEF PROIECT COMPLEX
Dr.,Urb.-dipl., MOȚCANU-DUMITRESCU Mădălina

BENEFICIAR
PRIMĂRIA COMUNEI GURA RÂULUI

DATA
revizia 5 – noiembrie 2023

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	2
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ZONA BALTA NEAGRĂ

P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ

COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect de specialitate:	dr.,urb.-dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU
Elaborare proiect de specialitate:	dr.,urb.-dipl. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU dr.,urb.-dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU drd.,arh.-urb., Gigi Dumitru OLARIU
Ridicare topografică: Rețele edilitare: Circulații:	ing. Mihai DRĂGOIU ing. Dumitru-Teodor DUMITRESCU ing. Cristian CĂIȚĂ
Tehnoredactare:	drd.,arh.-urb., Gigi Dumitru OLARIU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	3
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

B.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului	
1.1.2	Inițiator	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori	
1.1.4	Data elaborării	
1.2.	Obiectul lucrării	
1.3.	Surse documentare	

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.	Evoluția zonei	
2.2.	Încadrare în localitate	
2.3.	Elemente ale cadrului natural	
2.4.	Circulația	
2.5.	Ocuparea terenurilor	
2.6.	Echipare edilitară	
2.7.	Probleme de mediu	
2.8.	Opțiuni ale populației	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare	
3.2.	Prevederi ale P.U.G. Comuna Gura Râului	
3.3.	Valorificarea cadrului natural	
3.4.	Modernizarea circulației	
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare	
3.7.	Protecția mediului	
3.8.	Obiective de utilitate publică	

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

5.1.	Certificat de Urbanism	
------	------------------------	--

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
 ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
 M E M O R I U G E N E R A L

C. PIESE DESENATE

Nr. Plansa	Titlu plansei	Scara
0	Încadrare în teritoriu	1:25000
1	Situația existentă	1:2000
2	Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă	1:2000
3	Reglementări – Echipare edilitară	1:2000
4	Proprietatea asupra terenurilor	1:2000

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului	
	P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ZONA BALTA NEAGRĂ	→
1.1.2	Inițiator	
	PRIMĂRIA COMUNEI GURA RÂULUI	→
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori	
	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	→
1.1.4	Data elaborării	
	2021 / rev. 5 – noiembrie 2023	▲

1.2. Obiectul lucrării

SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind investiția "ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE, ZONA BALTA NEAGRĂ", proiect cu o complexitate scăzută, se va face prin corelarea directă cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism din U.A.T. Gura Râului.

Documentația se elaborează în scopul:

- ☐ stabilirii direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului studiat;
- ☐ utilizării raționale și echilibrate a teritoriului studiat;
- ☐ precizării influențelor riscurilor naturale asupra teritoriului studiat;
- ☐ fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică în teritoriul menționat (în special cele legate de asigurarea infrastructurii edilitare majore);
- ☐ realizarea investițiilor propuse cu costuri cât mai reduse și cu păstrarea indicatorilor specifici criteriilor de dezvoltare durabilă;
- ☐ asigurării suportului reglementar pentru eliberarea autorizațiilor de construire în zona studiată;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	6
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- asigurarea criteriilor de funcționalitate, complexitate, stabilitate, siguranță, eficiență tehnică și economică.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Gura Râului, zona de studiu este situată în extravilanul acesteia.

1.3. Surse documentare

Surse documentare

Sursele care au stat la baza elaborării acestei documentații au fost următoarele:

- Planul Urbanistic General al Comunei Gura Râului;
- Plan de identificare și ridicare topografică asigurat din grija investitorului;
- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului.

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- ▼ Studiu Topografic

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu este cazul.

PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Având în vedere direcțiile principale de dezvoltare ale comunei Gura Râului privind dezvoltarea zonelor cu funcțiuni mixte, de locuințe și/sau unități industriale, principalele obiective ale evoluției zonei sunt:

- reglementarea fermă și/sau flexibilă a zonei;
- accentul preponderent pe funcțiuni ce satisfac cerințele investitorilor.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Comuna Gura Râului dispune de un important potential turistic datorita cadrului natural deosebit si a elementelor de patrimoniu construit, nevalorificat până în prezent.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	7
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Administrația publică locală (n. primăria Gura Râului) își propune, pe termen mediu și lung, dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement, având la bază următoarele direcții de acțiune:

- ▼ informarea si stimularea locuitorilor în vederea dezvoltarii agroturismului, în special prin accesare defonduri europene; asigurarea cu prioritate a infrastructurii edilitare pentru unitatile noi de turism si agroturism solicitate a fi înfiintate pe raza comunei; sustinerea de catre administratia locala aunitatilor turistice si promovarea lor prin publicitate pe site-ul primariei,etc.
- ▼ dezvoltarea turismului itinerant prin identificarea si marcarea de trasee de orientare turistica pentru elevii aflatii în tabere scolare si turisti amatori de drumetii;
- ▼ identificarea de areale pe raza comunei si amenajarea lor pentru organizarea turismului thematic (bird-, bear- și wolf-watching, pescuit sportiv, drumeții montane);
- ▼ identificarea unor trasee care sa permita activitati precum mountainbike si plimbări cu ATVuri/enduro;
- ▼ amenajarea zonei de vest a comunei, în apropierea pârtiei de schi, în care se desfasoara festivaluri folclorice, evenimente culturale organizate în sezonul de vara, cu spatii pentru campare autoturisme, prevazute cu dotari specifice (grupuri sanitare, mic punct de alimentatie publica, amenajari pentru petrecere timpului liber, etc.).

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Strategia de dezvoltare a zonei ar trebui să urmărească următoarele etape:

- Armonizarea cu Planul Urbanistic General și corelarea, actualizarea precum și nuanțarea acestuia în scopul atingerii obiectivelor dezvoltării durabile;
- Organizarea spațială a zonei Balta Neagră și integrarea ei în cadrul structurii spațiale extinse a intravilanului Comunei Gura Râului;
- Obținerea unei imagini spațiale în concordanță cu statutul acesteia (n. zona Balta Neagră) în cadrul localității și cu necesitatea de reprezentativitate la nivelul unui areal mai extins.

În vederea viitoarei evolutii a comunei Gura Râului pe termen scurt si mediu s-a realizat întocmirea unor scenarii de dezvoltare a localitatii pe baza identificarii priorităților pe domenii si corelarea nevoilor populatiei cu principiile dezvoltării durabile.

Astfel, în vederea dezvoltării urbanistice a localitatii s-au formulat masurile ce trebuie luate pentru a raspunde necesitatilor si optiunilor de dezvoltare a comunei, solicitate de locuitorii acesteia.

În urma analizelor multicriteriale derulate de administrația publică locală, pe o perioadă de timp mai mare, s-au stabilit următoarele prioritati de dezvoltare în evolutia localitatii:

- ↗ extinderea suprafetei de intravilan care sa cuprinda functiuni mixte – locuinte, unitati industriale, agrement si sport;
- ↗ posibilitatea asigurarii utilitatilor edilitare necesare în zonele noi cuprinse în intravilan;
- ↗ finalizarea procesului de reabilitarea a circulatiilor carosabile existente (pietruire, asfaltare, modernizare) in scopul asigurarii accesului si a legaturii cu diferite zone functionale pentru toate gospodariile existentsi întocmirea de studii si proiecte pentru modernizarea si crearea cailor de circulatii in zonele extinse cuprinse în intravilan;
- ↗ reabilitarea podurilor si podetelor, unde este cazul;
- ↗ stimularea dezvoltarii agentilor economici, pentru crearea de noi locuri de munca;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	8
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- ⇒ realizarea de noi dotari, invatamânt, sanatate, spatii comerciale, prestari servicii în zonele în care acestea lipsesc si în zonele compacte, propuse a fi introduse în intravilan.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată este situată în partea de nord-est a localitatii Gura Râului, in imediata vecinatate a DJ106J.
Terenul care a generat PUZ are o suprafață de 99,00ha.

2.3. Elemente ale cadrului natural

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Date geologice și geomorfologice generale

Zona studiata este cuprinsa in cadrul marelui bazin de sedimentare Transilvan si prezinta caracteristicile acestuia.

In aceasta zona o dezvoltare considerabila o au depozitele mio-pliocene, reprezentate prin etajele superioare miocene (sarmatia, buglovian) si etajele inferioare pliocene (meotian, pontian). Depozitele sarmatiene sunt alcatuite din conglomerate poligene, gresii miocene, nisipuri micocce si marno-argile cenusii. Peste aceste formatiuni s-au depus formatiuni cuaternare fluvio-lacustre si eoliene, formandu-se totodata patura de sol, cu un profil bine dezvoltat.

Se observa o stratificatie generala uniforma, tipica zonelor de munte se caracterizeaza prin prezenta la suprafata terenului, sub stratul de sol argilos gros de 0,10-0,15m, a unui strat de argila prafoasa si nisipuri pietroase cu grosimea variabila.

Din stratificatia generala prezentata rezulta ca amplasamentul este situat pe un teren cu capacitate portanta buna. Pentru lucrarea care se proiecteaza o importanta mai mare o au depozitele nisiopoase in amestec cu nisip.

Sintetizand, stratificatia generala a terenului se prezinta astfel:

- din analiza datelor geologice-geotehnice a rezultat ca nu se gaseste cantonat un orizont acvifer freatic in zona forajelor, infiltratii existente sunt datorate apelor de suprafata, care provin din imbibarea argilelor

Considerații hidrografice

Rețeaua hidrografica este tributara raului Olt. Ea este formata din râul Cibin și o parte din afluenții săi.

Râul Mic (valea Foltei) reprezinta parțial limita de nord-vest a comunei; pâraul Maciuca (Beșineu) și Râul Mare (Cibin) reprezinta parțial limitele de sud-est și sud ale comunei; iar pâraul din valea Lupului și pâraul Moale reprezinta parțial limita de sud-est a comunei.

Apele Râului Mare (Cibin) și ale Râului Mic (valea Foltei împreuna cu afluenții saipârâurile Maciuca / Beșineu și Izvorul de la Degnaza / Daneasa) se unesc formând râul Cibin (în amonte de localitatea Gura Râului).

Apele pâraului Orlat și ale celui din valea Lupului (în amonte - valea Marajdiei) împreuna cu cele ale Pârâului Moale se descarca în râul Cibin în aval de localitatea Orlat, respectiv în aval de localitatea Cristian.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	9
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

În zona alpina a munților Cindrelului sunt semnalate două lacuri glaciare - lezerul Mare și lezerul Mic. Conform Legii nr. 5/2000 - Zone protejate, aceste lacuri fac parte din rezervația "lezerale Cindrelului" a caror suprafața este de 609,60 ha (în anexa nr. I, punctul 2.0 – rezervații și monumente ale naturii – poziția 2.705).

Hidrografia locală este reprezentată de râul Cibin, cod cadastral VIII.120., și afluenții acestuia, dintre care mai importanți sunt raul Saliste și paraul Orlat. Cibinul își are obarsia în Mtii Cibinului, acesta își formează cursul din unirea a două râuri izvorâte din circurile glaciare nordice ale Cindrelului și anume Râul Mare și Râul Mic. Albia acestuia are o lungime de 82 km și o pantă de 20 ‰, drenând un fond forestier de 74859 ha.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zona de luncă a Cibinului și a afluenților săi, apa freatică se întâlnește la adâncimea de -2 /-5 m și are un debit strâns legat de nivelul și debitul rețelei hidrografice de suprafață.

În zona montană, apa freatică este în cantități mici, deși nivelul precipitațiilor este mai ridicat, datorită grosimii mici a depozitelor acoperitoare și a pantei mari a versanților, ce împiedică acumularea. Hidrologia zonei de interes pentru studiul de față este reprezentată de raul Cibin în zona hectometrului 494 n.

În anul 1980, în urma construirii unui baraj pe râul Cibin s-a format lacul de acumulare Gura Râului. Barajul are o înălțime de 74 m și este situat la altitudinea de 550 m. În avalul barajului este amplasată o microhidrocentrală de 3,8 MW. Lacul are o suprafață de 68 ha, o lățime de 70-330 m și o capacitate de 17,5 milioane m³. Este utilizat pentru alimentarea cu apă a orașului Sibiu, pentru producerea de energie electrică și nu în ultimul rând pentru regularizarea Râului Cibin.

Pe teritoriul comunei nivelul apei freatice variaza de la circa 6,0 - 8,0 m în zonele cu cotele de nivel mai înalte, până la 2,50 - 3,0 m în apropierea vailor. Teritoriile riverane acestor vai, în zona de luncă a cursurilor de apă sunt caracterizate prin acumularea apelor din precipitații, în perioadele în care acestea sunt abundente, fapt care conduce la ridicarea nivelului pânzei freatice (cu circa 1,0-1,5 m).

Considerații seismice

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – "Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României" – la gradul 7₁ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.

Normativul P100-1/2006 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale" indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_c (a_g -coeficient seismic; T_c -perioadă de colț [s]):

● $a_g = 0,20g$

● $T_c = 0,7 s$

2.4. Circulația

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN ZONA A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Calea de comunicație rutieră principală pe care se desfășoară circulația în zona este drumul județean DJ106J.

Comuna Gura Râului este situată în sud-vestul municipiului Sibiu, pe drumul județean DJ 106J, între localitatea Orlat și barajul de acumulare Gura Râului. Comuna este compusă dintr-un singur sat-satul de reședință Gura Râului.

Comuna Gura Râului, compusă dintr-o singură localitate, se caracterizează printr-o rețea stradală dezvoltată longitudinal, axa principală a localității fiind drumul județean DJ 106J Orlat - Gura Râului; din drumul județean DJ 106J se ramifica drumul județean DJ 106M spre zona de la coada lacului Gura Râului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	10
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Celelalte legături rutiere cu teritoriul învecinat sunt: drumul județean DJ 106A (din DJ106J) către cabana Curmătura și localitățile Paltiniș și Rașinari; drumul județean 106D(din DJ 106J) către localitatea Poplaca; fostul drum comunal DC 64(cu cele trei ramificații către Joagarele Cindrelului, pădurea Beșineu și Telescaun – Păltiniș).

Starea rețelei stradale a fost modernizată până în prezent cu îmbrăcăminte asfaltică pe majoritatea arterelor de circulație din intravilanul comunei. Drumul județean DJ 106J ce străbate toată comuna este modernizat și se afla în stare buna de viabilitate. Are un profil transversal cu cate o bandă pe sens, rigole si canalizare pluvială.

2.5. Ocuparea terenurilor

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren liber de construcții sau parțial liber de construcții.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În cadrul localității Gura Râului se remarcă ocuparea majoritară a suprafeței intravilanului de către zona terenurilor agricole - 49,46%, urmată de curți construcții - 23,25% din care zona de locuințe ocupă 21,61% și de cea a căilor de comunicație rutieră - 10,16% din suprafața actualului intravilan.

Suprafața medie a parcelelor și procentul de ocupare a terenului cu cladirile existente nu permit în general realizarea de noi construcții pe același lot în cadrul localității Gura Râului.

În cazul construcțiilor specifice existente pe raza comunei (cabane I.F.E.T, cantoane silvice etc.), precum și unitățile cu profil agrozootehnic (stâne) acestea nu au fost cuprinse în suprafața intravilanului existent putând funcționa în extravilan, conform legii.

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în extravilanul Comunei Gura Râului, fiind teren parțial liber de construcții.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona adiacentă terenului studiat, există construcții edificate, cu destinația de locuințe individuale.

Conform datelor oferite de Recensământul Național din 2011, în comuna Gura Râului s-au înregistrat următoarele date referitoare la fondul locuibil:

- numărul total de gospodării – 1151 cu 1315 cladiri din care cladiri cu locuinte 1304;
- numărul total de locuințe conventionale – 1332 din care 1330 sunt proprietate privata, 1 locuinta este proprietate de stat și 1 locuinta apartine cultelor religioase;
- suprafața locuibila totala este de 46.970 mp (98,0% din totalul locuințelor sunt proprietate privata);
- numărul unităților de tip hotel este de 1;

Fondul de locuințe este compus din locuințe individuale pe loturi, cu regim parter sau P+1E și în mica masura P+2E (locuinte noi). Locuințele existente sunt în majoritate în stare buna în procent de peste 70%, restul sunt în stare medie sau rea.

Procentul de locuințe construite din materiale durabile reprezintă peste 80% din totalul fondului construit al comunei. Marimea medie a lotului de casa la nivelul comunei este de circa 1500 mp. Pentru grupa de indicatori privind spațialitatea locuințelor, în comuna Gura Râului se înregistrează valori inferioare sau comparabile cu cele ale mediei pe județ sau pe țară.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	11
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Pin P.U.Z. s-a propus ca zona studiată să beneficieze de o extindere a construcțiilor de locuințe (, această extindere fiind completată de o zonă destinată producției de mici dimensiuni, nepoluante (ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE).

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de destinația terenului, nu există zone de spațiu verde amenajat sau de agrement.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Risc la alunecari de teren

În conformitate cu „Legea 575/22-10-2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potențial scăzut de producere a alunecărilor.

Riscul geotehnic

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – NP 074/2007”, care stabilește criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus¹, pe baza punctajului obținut, ținând seamă de factorii prevăzuți în normativul menționat astfel:

FACTORII DE AVUT ÎN VEDERE			PUNCTAJ
1.	Condițiile de teren	c. Terenuri bune – pământurile argiloase nisipoase	1
2.	Apa subterană	Fără epuismențe	1
3.	Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
4.	Vecinătăți	Fără riscuri	1
5.	Zona seismică	Zone seismice cu $a_g = 0,20$	1
Riscul geotehnic		Redus ¹	7

2.6. Echipare edilitară

În vecinătatea zonei studiate există rețele de utilități privind alimentarea cu apă, gaze naturale, energie electrică și canalizare.

Localitatea Gura Râului este echipată parțial cu instalații centralizate de alimentare cu apă și canalizare. Lucrările hidrotehnice existente în zona comunei Gura Râului permit asigurarea funcționalității din punct de vedere al echipării edilitare a comunei atât pentru necesitățile din gospodăriile populației cât și pentru necesitățile optime desfășurării activităților economice.

¹ Limitele de punctaj pentru riscul geotehnic sunt: 1) 6÷9 – Redus; 2) 10÷14 – Moderat și 3) 15÷21 – Major

2.7. Probleme de mediu

Avându-se în vedere strategia de dezvoltare a comunei Gura Râului și funcțiunea dominantă a zonei, funcțiunea propusă nu aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului.

Lucrările de investiții preconizate vor respecta condițiile de igienă a mediului, prin refacerea zonelor afectate de construcții improvizate și a relației armonice dintre cadru natural și cel construit, realizându-se o clădire modernă. Toate lucrările de șantier se vor desfășura în incinta proprie.

EVIDENȚIEREA ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Arii naturale protejate

Pe teritoriul comunei Gura Râului, se găsesc 4 arii naturale protejate administrate de către Consiliul Județean Alba. Categoriile din care fac parte aceste 4 arii protejate sunt:

- 1 sit de importanță comunitară ROSCI0085 Frumoasa (137.256 ha);
- 1 arie de protecție specială avifaunistică ROSPA0043 Frumoasa (130.890 ha);
- 2 arii naturale protejate de interes național: 2.707 Parcul Natural Cindrel (8.099 ha) și 2.705 lezerele Cindrelului (609 ha).

Prezentul intravilan, dar și cel propus prin Planul Urbanistic General al comunei Gura Râului nu se suprapun peste suprafața celor 4 arii naturale protejate. Totodată, distanța dintre propunerea de introducere a intravilanului și limita siturilor din cadrul rețelei Natura 2000 este de aproximativ 3 km, iar dintre aceeași propunere de introducere a intravilanului (UTR 5) și ariile naturale protejate de interes național este de aproximativ 13 km.

Pentru declararea ariilor protejate respective, a stat biodiversitatea ridicată pe care o poate susține multitudinea de habitate, majoritatea fiind de interes comunitar (specii și habitate), dar și anumite elemente geomorfologice (lezerele Cindrelului).

Pe teritoriul comunei care se suprapune cu cel al ariilor naturale protejate, se pot identifica habitatele de interes comunitar (inclusiv prioritar, cel marcat cu *), cu anumite suprafețe:

- Tufărișuri alpine și boreale – 4060
- Tufărișuri cu Pinus mugo și Rhododendron myrtifolium – 4070*
- Pajiști boreale și alpine pe substrat silicios – 6150
- Fânețe montane – 6520
- Paduri de fag de tip Luzulo-Fagetum – 9110
- Paduri dacice de fag (Symphyto-Fagion) – 91V0
- Paduri acidofile de Picea abies din regiunea montana (Vaccinio-Piceetea) – 9410

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Comuna Gura Râului este situată la 18 km de municipiul Sibiu, în Mărginimea Sibiului, având vatra satului la ieșirea râului Cibin din munți, de unde vine și denumirea.

În arealul comunei este situat Parcul Natural Cindrel. Aflată la o altitudine de 554 m și străjuită de dealuri și păduri, comuna Gura Râului beneficiază de aerul tare și curat al munților ce o străjuiesc. Atestată documentar în 1380 Gura Râului este unul dintre puținele locuri unde tineretul păstrează intacte tradițiile și obiceiurile specifice, și

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	13
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

unde acestea se îmbină armonios cu modernul. Ulițele sale se înșiruiesc pe malul râului Cibin, ce deschide cărarea printre dealuri. La altitudini mari întâlnim păduri de pin, brad, foioase. La poalele munților se află case ca niște adevărate cetăți, unele vechi de mai bine de 100 de ani, cu porți mari, curți interioare umbrite de viță-de-vie, șuri înalte pline de fân, grădini frumoase.

Dealurile ce străjuiesc Gura Rîului constituie o primă invitație la drumeții (dealul Grosu Muierii și Vârful Bliderei – 1220m în dreapta râului, și dealul Coasta Rîului în stânga). Muntele Cindrel (2244 m) este de asemenea aproape. În Munții Cibinului, la poalele Cindrelului și Frumoasei, în două văi romantice, se află ascunse, ca niște mărgăritare, două lacuri cristaline: lezerul Mare și lezerul Mic. Din ele își ia obârșia râul Cibin. Tot pe râul Cibin este amenajat un lac de acumulare stăvilat printr-un baraj.

Barajul Gura Rîului și lacul de acumulare, cu un volum la NNR de 17,5 milioane mc, asigură alimentarea cu apă a municipiului Sibiu și a localităților din aval precum și atenuarea undelor de viitură.

Nu este evidențiat în cadrul U.A.T. Gura Râului un potențial balnear evident, existând un potențial turistic mare și din cauza apropierii de zona Păltiniș.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

În concluzie, se poate aprecia că parcela generatoare a PUZ-ului prezent este situată la limita dintre o zonă constituită, de tip rural și una cvasinaturală, neconformată din punct de vedere urbanistic (nici volumetric, nici morfologic).

Din analiza critica a situației existente se desprind o serie de disfuncționalități principale, care necesită soluții de eliminare sau remediere, și anume:

- Lipsa unor locuri de munca în domeniul activităților productive și serviciilor duce la un procent considerabil al navetistilor din rândul populației active. Comuna dispune de suprafețe suficiente de teren pentru mici întreprinzători în domeniul prelucrării produselor locale. Noile locuri de munca, realizabile fie prin reluarea unor activități, fie prin înființarea unor unități noi, ar ameliora plecările din comuna a forței de munca.
- Construibilitatea redusă a unor terenuri din actualul intravilan, pe de o parte și cererile adresate Primăriei pentru realizarea de noi locuințe, impune creșterea suprafeței intravilanului și reglementarea acestuia prin întocmirea de PUZ-uri pe suprafețe compacte.
- Rețeaua de drumuri este aproape integral modernizată iar pentru zonele nou propuse a fi introduse în intravilan se vor prevedea noi strazi de categorii și secțiuni stabilite prin documentații de urbanism specifice, respectiv planuri urbanistice zonale.
- În cadrul localității Gura Râului drumul județean DJ 106J are un traseu sinuos ceea ce face necesară semnalizarea lui corespunzătoare în special în zona centrală.

2.8. Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei vor fi luate în considerare și au fost următoarele:

- 📦 refuncționalizarea și revitalizarea zonei studiate, adaptată la cerințele P.U.G.- lui și la specificul zonei.

Din punct de vedere al administrației publice locale zona se încadrează în politicile proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	14
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Din analiza situației existente se constată că nu exista disfuncționalități notabile și că este necesară o astfel de investiție în zonă pentru a ajuta la dezvoltarea acesteia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de beneficiar, se trag următoarele concluzii:

- terenul este cuprins în extravilanul comunei Gura Râului;
- funcțiunea dominantă din vecinătatea amplasamentului este cea de locuințe cu regim redus de înălțime.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Comuna Gura Râului

În planurile de dezvoltare ale primăriei Gura Râului, care indică politicile de dezvoltare ale zonei stabilite de către consiliul local, investiția se încadrează bine corespunzând cu strategia și noile prevederi și neafectând viitoarele echipări edilitare.

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației din Gura Râului, se desprind următoarele cerințe principale:

- majorarea suprafețelor de teren în intravilan necesare dezvoltării industriei mici prelucrătoare a materiilor și produselor locale (lemn, lână, fructe de pădure, plante medicinale, etc).
- dezvoltarea turismului de vacanță de week-end, cu infrastructura necesară acestora.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural constituit din existent este propus a fi îmbunătățit prin:

- amenajarea de zone verzi;
- modernizarea străzilor și intersecțiilor cu vizibilitate redusă, crearea infrastructurii de drumuri în zonele de intravilan extinse; asigurarea locurilor de parcare pentru public la instituțiile principale ale comunei.

Se va asigura în acest fel îmbunătățirea relației cadru natural – cadru construit.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația rutieră pe teritoriul comunei este în mare majoritate reabilitată și modernizată (asfaltată, lărgită, prevăzută cu rigole și trotuare) pentru străzile comunei din actualul intravilan.

Pe măsura mobilării zonelor extinse ale intravilanului se propune realizarea de studii și proiecte pentru crearea de rețele stradale noi care să deservească optim toate funcțiunile prevăzute pentru aceste zone.

Aceste studii vor sta la fundamentarea planurilor urbanistice zonale care se vor realiza pentru zonele propuse a fi introduse în intravilan. În zona studiată prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru calea de comunicație și infrastructura edilitară.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	15
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Retelele stradale noi vor fi conectate la cele existente si se vor realiza pe suprafete de teren care vor fi cedate sau expropriate pentru cauza de utilitate publica astfel încât sa poate fi realizate de catre administratia locala la standarde moderne.

Din cauza conformarii reliefului în panta si formarii torentilor este necesara, pentru retelele de circulatii noi create, realizarea de rigole care sa permita scurgerea apelor pluviale si conectarea acestora la canalele de evacuare existente. În zonele în care sistemul de circulatii este fragmentat se propune completarea rețelei stradale existente si realizarea de poduri si podete noi acolo unde sunt necesare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Conform prezentului PUZ, zonele functionale cu caracter obligatoriu sunt:

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE

	LIMITE
	LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RÂULUI
	LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITĂ UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ M
	LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
	ZONE FUNCȚIONALE MIXTE
	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
	ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE
	ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P,P+1) LOCUIRE INDIVIDUALĂ IN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE)
	ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
	ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (G.A., S. E., S. P.)
	CIRCULAȚII
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)
	DRUM JUDEȚEAN (DJ106J)

	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)
--	--

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

REGLEMENTĂRI		
LOTURI NOU PROPUSE		
ALINIERE MINIM ADMISĂ		CONSTRUIRE RETRAS FAȚĂ DE ALINIAMENT
	53	RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - 5.00m. / 3.00m
	L	RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - liber (după caz) definită de zona de protecție L.E.A. (măsurată de la ...)
		CONSTRUIRE LA ALINIAMENT
	A	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		

3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei sunt următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare ,
- asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale și față de căile de acces;
- organizarea optimă a circulației auto și pietonale în incintă și în raport cu căile de acces;
- integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural.

3.5.2 Zonificarea teritoriului

Zona studiată se afla în vecinătatea DJ106J. Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Pentru punerea în practică a criteriilor de mai sus în concordanță cu tema de proiectare, pe terenul care a generat P.U.Z. se propun următoarele :

- constituirea unei zonei mixte compuse din:
 - ≡ M1 - zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant locuirea individuală;
 - ≡ M2 - zonă activități conexe industriei locale – unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate.
- constituirea unei zone pentru locuințe individuale - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE) – L_{id}
- constituirea unei zone pentru servicii, dotări și echipamente publice – IS|E – funcțiuni cu caracter central, dispersate în zonele semicentrale și periferice, predominant cu dotări de învățământ și sanitate

Se propune amenajarea accesurilor prin amenajarea de drumuri noi, completate de:

- › amenajarea parcării autoturismelor în incinta proprie;

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Se propun pentru arealul reglementat spații verzi, publice și private, după cum urmează:

- **V - SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FÂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE);**
- **zona verde, amenajată în spațiile libere de folosință comună (*Spațiu liber de folosință comună, cu destinația zonă verde*)**
 - **10% din S.desf.propusă**
 - **50% din S.lot destinată spațiilor verzi.**

Bilanț teritorial comparativ pentru parcela care a generat PUZ:

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 – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE						
ZONA BALTA NEAGRĂ						
TOTAL SUPRAFAȚĂ			99.00			100
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.	11,23 11.34
M2	ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE		30	1,5	P+4 H.max. = 15m.	60,15 60.76
			40	1,6	P+3 H.max. = 13m.	
		30 (CONSTRUCTII TIP HALA)		CUT VOLUMETRIC	P H.max. = 10m.	
L id	ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUIRE INDIVIDUALĂ		30	0,4	P, P+M H.max. = 6m.	14,80 14.95
	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.	4,90 4.95

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

TE	ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (GA., SE., SP.)	40	0,8	P, P+1 H.max. = 9m.	0,07	0.07
V	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FÂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)				4,95	5.00
	CIRCULAȚII CAROSABILE				2,00	2.02
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE) nou propuse				0,90	0.91

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Amplasament

Racordurile rețelelor interioare de apă și canalizare la rețelele publice existente pentru amplasament se vor realiza în conformitate cu SR 1343-1/2006, SR 1846-2/2006.

3.6.2. Topografia terenului, clima

3.6.3. Geologia, seismicitatea, categoria geotehnică

3.6.4. Organizarea de santier, demolari, devieri de rețele

Organizarea de santier se va realiza prin montarea unui sau mai multor containere metalice transportabile. În aceste containere se vor depozita scule, utilaje, echipament de protecție, panouri avertizoare și trusa de prim ajutor. Containerele se amplasează în zona de lucru astfel încât să nu perturbe accesul pietonilor.

3.6.5. Cai de acces provizorii

Calele de acces provizorii spre amplasament vor fi cel existent din drumurile locale, strazile ce fac legătura cu amplasamentul studiat.

3.6.6. Sursele de apă, energie electrică pentru organizarea de santier

Sursa de apă pentru baut este un brânșament la rețeaua existentă. Energia electrică pentru iluminatul de avertizare va fi preluată din rețeaua electrică din zona.

3.6.7. Programul de execuție a lucrărilor, graficelor de lucru, programul de recepție

Programul de execuție a lucrărilor, graficelor de lucru și programul de recepție se întocmesc de beneficiar și executant și se aduc la cunoștința proiectantului.

3.6.8. Trasarea lucrărilor

Trasarea canalului pentru colectoarele de evacuare ape pluviale și ape uzate menajere și rețelelor de apă potabilă și incendiu, constă în materializarea pe teren a axului acestuia și a limitelor sapăturii prin :

- nivelment al traseului de la caminul de racord la caminul incipient
- repere definitive de execuție

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- marcaje ale rețelelor hidroedilitare existente

Elementele de trasare se transmit de beneficiar constructorului prin proces verbal.

3.6.9. Protejarea lucrarilor executate

Lucrarile executate se protejeaza cu ajutorul parapetilor de inventar montati in lungul santului de pozare al colectorului si cu ajutorul indicatoarelor de securitate.

3.6.10. Curatenia in santier

Pamantul dispersat pe drum ca urmare a manipularii acestuia se va curata la terminarea operatiilor. Resturile de beton de la turnarea fundatiei se vor aduna si evacua la spațiul indicat de Primăria Comunei Gura Râului.

3.6.11. Serviciile sanitare

Pentru asigurarea apei de baut se va monta in zona de lucru un punct de apa din cisterna, punct ce functioneaza numai pe perioada orelor de lucru. Dupa terminarea programului de lucru punctul de apa se inchide.

Pentru satisfacerea nevoilor sanitare se va monta o cabina WC ecologica ce se va vidanja de serviciul specializat al comunei Gura Râului.

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ADOPTATE

Alimentari cu apa

Alimentare cu apa potabila

Conform *SR 1343 - 1 / 2006* si *Normativ 19 - 2013, art.14.152* se va calcula și dimensiona necesarul de apă pentru necesitățile igienico-sanitare ale zonei studiate in prezenta documentatie.

Alimentare cu apa pentru incendiu exterior si stropit spatii verzi

Conform NP 086-05/2005 SI 1343-1/2006 se va calcula debitul de incendiu exterior(timp de 3 ore)si necesarul de apa pentru udat spatii verzi.

Restitutii de ape

Conform *SR 1846 -1,2 - 2006, STAS 9470-73*, se va calcula și dimensiona efluentul de apă uzată si apa pluviala ale zonei studiate in prezenta documentatie.

Apa uzata menajera

Apa uzata menajeră este evacuată gravitațional si pompat la rețeaua publică mixta(menajer+pluvial,pluvial), existentă în zonă.Nivelul noxelor in apa uzata evacuată va fi conform restrictiilor impuse de NTPA 002/2002,modificate si completeate prin HG.nr.325/2005.

Apa pluviala este evacuată gravitațional si pompat in cursurile de apă învecinate.

1. REȚELE ALIMENTARE CU APĂ PENTRU CONSUM MENAJER ȘI INCENDIU EXTERIOR

Apa potabila

Sursa de apa a perimetrului analizat in PUZ va fi rețeaua publica a comunei Gura Râului.

Racordul de alimentare cu apa potabila ,noua,de pe perimetrul studiat in PUZ ,se executa din teava de polietilena de inalta densitate (PEHD), PN10, Dn = 110mm. Racordul de alimentare cu apă va asigura apă potabilă pentru alimentarea rezervorului gospodăriei de apă(V=100 mc) pentru consum menajer.

Gospodaria de apă (executata subteran) va fi dotata cu pompe basa pentru evacuarea golirilor sau a apelor accidentale. Apă se va evacua la rețeaua interioara de canalizare pluviala.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	20
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

În interiorul perimetrului analizat în PUZ se va executa o rețea de alimentare cu apă potabilă cu teava de PIED, PN10, De 110 mm. Din această rețea se vor bransa toți consumatorii de apă.

Apa pentru incendiu interior și exterior

Sursa de apă pentru incendiu exterior și interior va fi alimentată din rețeaua de incendiu exterior. Sursa de apă va fi cursul de apă din vecinătate, prin prize de apă prevăzute cu sorb și camine pentru cuplarea motopompelor mobile.

Motopompele mobile se vor stoca într-un spațiu desemnat de primărie.

Reteaua de alimentare cu apă a hidranților exteriori și a hidranților de gradină va fi executată cu teava PIED, PN 10, De 110 mm

Hidranții de incendiu exterior, supraterani, DN 80 mm și hidranții de gradină de pe rețeaua nouă de apă se vor amplasa conform *Normativ 19 - 2013*.

Pentru intervenții de la exterior în caz de incendiu s-au prevăzut pichete PSI echipate complet, pichete ce se amplasează la exterior

Sursa de apă

Apă caldă de consum se prepară de către centrale (electrice, lemne), proprii fiecărei zone de consum.

2. REȚELE DE CANALIZARE APE UZATE ȘI PLUVIALE

Apa uzată menajeră

Colectoarele interioare și exterioare de canalizare menajeră se vor executa din tub PVC-KG.

Apele uzate menajere se vor evacua la canalizarea publică nouă cu un conținut de noxe sub limitele impuse de NTPA002/2002. Colectorul de canalizare menajeră nouă evacuează apă uzată cu un debit $Q_p\% = 22 \text{ l/s}$ la extinderea stației de epurare

Colectoarele de canalizare menajeră și pluvială se vor monta îngropat sub adâncimea de îngheț, cu racordare la căminele existente pe rețeaua de canalizare publică, prin intermediul unor cămine limită de proprietate.

Rețelele de canalizare menajeră ale incintei analizate în PUZ se va echipa cu camine de racord din PVC. Apa uzată menajeră va fi evacuată gravitațional la colectorul nou ce dirijează apele spre extinderea stației de epurare.

Evacuarea apelor uzate menajere din ansamblul de clădiri la canalizarea nouă a perimetrului studiat în PUZ, se va face cu respectarea reglementărilor din NTPA 002/2002 modificate și completate prin HG nr. 325/2005.

Racordul de canalizare pentru evacuare va fi executat din țevă PVC-KG DN 250 mm. Evacuarea apelor uzate menajere din perimetrul studiat în P.U.Z. se va face la extinderea stației de epurare existente. Racordul de canalizare DN250mm va evacua de pe perimetrul studiat gravitațional apa uzată din rețeaua de canalizare, nouă, spre stația de epurare.

Rețele interioare de canalizare ape uzate și gospodării aferente

Apele uzate menajere colectate prin instalațiile interioare ale fiecărui consumator sunt evacuate la rețeaua interioară de canalizare menajeră, executată ramificat, rețea ce va dirija apa uzată, gravitațional, spre căminul limită de proprietate.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	21
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Apele uzate evacuate de la bucătării se vor preepura în separatoare de grăsimi înainte de deversare în rețeaua de canalizare interioara din perimetrul P.U.Z.-ului.

Rețelele generale de canalizare menajera se vor executa cu tub de canalizare tip PVC-KG, SN 8, tub montat sub adâncimea de îngheț (-1,10m sub cota teren) cu panta cuprinsă între 0,03 și 0,05.

Racord canalizare ape pluviale

Apele pluviale colectate de la cladiri si de la spatiile exterioare cladirilor se vor dirija si colecta de retele de canalizare noi , retele ce vor evacua apa în emisar. Debitul de apa pluviala colectat de pe perimetrul construibil analizat in PUZ este de cca.1200l/s

Rețelele de canalizare pluvială ale incintei se vor echipa cu guri de scurgere cu sifon și depozit. Apa pluvială va fi evacuată la bazinele de retentie.

Apa pluviala va fi evacuată pompat în rețeaua de canalizare pluviala interioara a perimetrului din P.U.Z., la caminele de rupere de presiune.

Retele interioare de canalizare ape pluviale si gospodarii aferente

In conformitate cu zona studiata in PUZ, aceasta se va echipa cu un sistem de canalizare pluviala alcatuit din:

- retele generale de canalizare pluviala;
- racorduri de evacuare apa pluviala de la instalatiile interioare ale clădirilor;
- racorduri de evacuare condens;
- racorduri de evacuare ape accidentale din subsoluri;
- guri de scurgere cu sifon și depozit;
- camine de inspectie si racord;
- statii de pompare
- cămin de rupere presiune si linistire apa pompata,inainte de deversare apa in retea de canalizare interioara din perimetrul PUZ-ului.

Rețelele de canalizare pluviala, generala, se vor executa ramificat, cu tub de canalizare tip PVC-KG, SN 8, tub ce va fi montat ingropat sub adancimea de inghet (-1,10m sub cota teren), cu panta de scurgere între 0,03 și 0,05 spre bazinul de retentie. Tubul de canalizare se va amplasa la cca.1,0m. distanță, în paralel, de tubul de canalizare menajera .

Apa pluvială evacuată de instalațiile interioare din clădiri se va deversa în rețelele pluviale prin intermediul unui racord de canalizare pluviala,executat cu tub de canalizare tip PVC-KG, SN4, DN200.

Calitatea apei pluviale evacuate va respecta reglementarile din NTPA 002/2002.

Energie electrică

Energia electrica pentru ansamblul de clădiri și gospodării de utilitati din zona studiata în P.U.Z. va fi asigurată din rețeaua electrică existentă.

Pentru satisfacerea necesarului de consum energie electrica, ansamblul de cladiri studiate in PUZ se va echipa cu:

- racord general de alimentare cu energie electrica din retelele publice;
- post de transformare interior;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	22
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

→ rețele generale de alimentare cu energie electrica pentru consum curent si iluminat public, interioare.

Pentru cazurile de avarie la rețeaua electrica se vor achizitiona 2 grupuri de intervenție cu motoare termice, capsulate, pornire automata, grupuri ce se vor amplasa în zone cu consumatori de grad 0.

Telecomunicații

Furnizorii de servicii de comunicații interioare, vor analiza și propune soluția tehnică de execuție a sistemelor specifice necesare.

Soluții alternative de alimentare cu energie termică

În contextul actual, asigurarea cu energie trebuie sa țină seama de doua aspecte principale: diversificarea surselor si realizarea la nivelul consumatorilor a interconectarii acestor surse (montarea unor "sisteme hibride" de alimentare cu energie) .

Utilizarea combustibilului lichid, în special combustibil lichid usor (CLU) prezinta o serie de avantaje având în vedere puterea calorifica ridicata, posibilitatea stocarii pentru a se evita deficitul din perioadele cu temperaturi exterioare scazute, precum si funcționarea automata a sursei termice, fara a fi necesar focaritul. Nici acest combustibil nu poate fi folosit pentru încălzirea centrala individuala a unui apartament de bloc din cauza lipsei de spațiu corespunzator pentru depozitarea lui.

O soluție care îmbina avantajele utilizarii gazelor naturale cu cele ale combustibililor lichizi o constituie gazele petroliere lichefiate (GPL), având însa dezavantajele ca la instalațiile mic-vrac este necesara umplerea la intervale scurte de timp a recipientului (din cauza faptului ca nu este utilizabila decât o cantitate de circa 60% din capacitatea totala a recipientului), iar la scaderea temperaturii scade si debitul de gaze care se vaporizeaza si pot fi utilizate.

Sursa de rezerva cea mai la îndemâna o constituie energia electrica, la nivelul consumatorilor obisnuiți folosindu-se încălzirea individuala cu diverse aparate electrice. O cresterea nivelului de confort si, în paralel, o reducere a riscului de accidente si incendiu, o constituie apariția radiatoarelor electrice cu temperatura mai scazuta a sursei de caldura la care elementul încălzitor nu mai este incandescent.

Centralele termice funcționând cu energie electrica au puteri mari, pe care posturile de transformare, rețelele de distribuție si instalațiile interioare actuale nu le pot prelua, astfel încât pentru viitorul apropiat si, chiar la nivel mediu, nu se prevede o utilizare a energiei electrice pe scara larga pentru încălzire chiar în condițiile unei nivelari a costurilor diferitelor forme de energie .

Utilizarea diferitelor forme de energie regenerabila pentru încălzire trebuie susținuta, pentru o funcționare sigura, de sisteme care utilizeaza combustibilii clasici, în special cei fosili care pot fi stocați si care pot produce rapid debitul de caldura necesar.

Pompele de caldura încep sa capete o utilizare mai extinsa odata cu apariția pe piață a diverselor echipamente adecvate. Capacitatea lor termica este însa destul de redusa, fiind necesare spații pentru montarea schimbatoarelor de caldura în sol sau la nivelul apelor freatice precum si o izolare termica a cladirii mult superioara celei normata la ora actuala în țara noastra. Este important de verificat daca parametrii pentru care a fost proiectata pompa corespund parametrilor existenți si/sau doriți în țara noastra (temperaturi minime, temperaturi interioare în încăperi, temperaturi ale solului si apei freatice).

Utilizarea energiei solare este cea mai la îndemâna soluție la ora actuala în special pentru producerea apei calde menajere în perioada de vara. Cele trei variante principale de captatoare solare (cu funcționare gravitaționala, la presiunea rețelei de apa, cu tuburi vidate) permit prepararea apei calde chiar si în perioada de iarna sau când cerul este înnorat, prin prevederea unor surse de rezerva (încalzire cu combustibili fosili si/sau electrica). Incalzirea cladirilor este relativ greu de realizat, inclusiv pentru cladirile cu grad ridicat de vitrare, care pe timpul iernii vor primi o cantitate de caldura ce nu poate fi controlata, deci nici în concordanță cu necesarul termic,

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	23
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

iar vara pereții vitrați (chiar protejați cu diverse sisteme) vor conduce la o încălzire excesivă a spațiilor, cu consumuri ridicate de energie electrică pentru climatizare.

Utilizarea energiei solare, ca și a celei utilizată în pompele de caldura, este dificil de realizat în condițiile locuințelor de tip bloc din țara noastră, astfel încât rămâne de utilizat la locuințele individuale și, eventual, cu un număr mic de apartamente, aceste sisteme presupunând orientare și însoțire corespunzătoare, respectiv teren pentru amplasarea elementelor schimbătoare de caldura.

Protecția muncii și PSI

În timpul execuției lucrărilor hidrotehnice se vor respecta normele generale și specifice fiecărui domeniu de execuție utilizate, pentru a elimina eventualele accidente în muncă.

În perioada de execuție lucrări de asigurare utilității se vor prevedea măsuri de protecție în caz de incendiu și anume:

- pichete PSI complet echipate și ladă cu nisip;
- stingătoare portabile cu pulbere ACM, spumă chimică și CO₂;
- stingătoare carosabile de 50Kg. cu spumă chimică, cu pulbere ACM.

3.7. Protecția mediului

De pe amplasamentul aflat în studiu, tipurile de deșeuri generate, conform HG 856/2002, vor fi caracteristice activităților ce urmează a se desfășura, în :

1. Etapa de construire și amenajare a obiectivului
2. Etapa de exploatare propriu-zisă a obiectivului

Astfel, din prima etapă vor rezulta :

- deșeuri din construcții(17.01.07) : pământ, pietre, beton, cărămizi, țigle etc. – vor fi transportate și depozitate în amplasamentele destinate de către autoritățile locale depozitării deșeurilor rezultate din construcții.
- deșeuri municipale și asimilabile (20.03.01): hârtie și carton, sticlă, biodegradabile (resturi alimentare și vegetale), textile (lavete, etc.), materiale plastice (PET-uri, pungi, etc.).

Deșeurile vor fi colectate selectiv în euro-pubele. Deșeurile revalorificabile, cele de hârtie, cartonaj și materiale plastice vor fi predate pe baza unui contract, unei societăți specializate și autorizate în colectarea și transportul deșeurilor reciclabile, în vederea reintroducerii în circuitul economic.

Deșeurile nevalorificabile, vor fi colectate în vederea depozitării, pe baza unui contract ce va fi încheiat cu operatorul specializat și autorizat ce deservește zona.

Din etapa de exploatare propriu-zisă , deșeurile rezultate, vor fi :

- deșeuri municipale și asimilabile (20.03.01): hârtie și carton, sticlă, biodegradabile (resturi alimentare și vegetale), textile (lavete, etc.), materiale plastice (PET-uri, pungi, etc.).

Deșeurile vor fi colectate selectiv în euro-pubele. Deșeurile revalorificabile, cele de hârtie, cartonaj și materiale plastice vor fi predate pe baza unui contract, unei societăți specializate și autorizate în colectarea și transportul deșeurilor reciclabile, în vederea reintroducerii în circuitul economic.

Deșeurile nevalorificabile, vor fi colectate în vederea depozitării, pe baza unui contract ce va fi încheiat cu operatorul specializat și autorizat ce deservește zona.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	24
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- deșeuri de la separatorul de hidrocarburi (13.05.08) în urma procesului de pre-epurare a apelor uzate tehnologic și apele pluviale ce spală zona de parcare : nămol și hidrocarburi, va trebuie vidanțat și transportat periodic, pe baza unui contract încheiat cu o firmă specializată și autorizată.
- anvelope scoase din uz (16.01.03): vor fi predate în vederea eliminării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate.
- metale feroase (16.01.17): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate
- metale neferoase (16.01.18): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate
- acumulatori auto (16.06): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate
- uleiuri uzate de motor, de transmisie și de ungere (13.02): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate

3.8. Obiective de utilitate publică

Suprafața de teren ce se transferă în domeniul public în vederea viabilizării terenurilor din zona amplasamentului (realizarea circulațiilor în zonă – modernizarea celor existente și completarea acestora cu noi străzi) este de minim 35% din suprafața fiecărui lot/parcelă din zona P.U.Z., astfel: **MIN. 35% DIN S.LOT**

Cel mai important aspect pentru dezvoltarea localității în cazul de față este finalizarea obiectivelor de utilitate publică care să servească tuturor locuitorilor comunității, iar acestea sunt echipările edilitare și arterele de circulații. Ca urmare prioritatea demersurilor viitoare ale administrației publice va fi întocmirea de studii și documentații specifice asigurării cu echipare edilitară a tuturor gospodăriilor de pe raza comunei ca și finalizarea reabilitării și modernizării drumurilor existente.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Amenajările propuse se înscriu în și detaliază și corespund obiectivelor pe termen lung ale strategiilor la nivel local. Nu există restricții sau disfuncționalități în privința propunerilor avansate prin prezentul P.U.Z.

Multitudinea propunerilor din zona reglementată prin P.U.Z. arată intenția clară de revitalizare a zonei libere și reconversia acestora în concordanță cu potențialul natural local și cu nevoile unui areal mai larg (județean) de dezvoltare durabilă.

Intervențiile se înscriu în principal în următoarele categorii:

- valorificarea potențialului natural al zonei și al vecinătăților prin implementarea unor proiecte reprezentative la nivel județean (locuințe cu o arhitectură deosebită, unități de producție inovative în domeniul lor prin design și utilizare – clădiri verzi);
- îmbunătățirea relației zonei cu restul zonelor funcționale din comună și vecinătate, prin crearea de legături între aceasta și vecinătăți;
- crearea unui spațiu public de calitate;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	25
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- creșterea gradului de interes fata de zona studiata prin amplasarea unor functiuni atractive pentru populatia orașului și pentru turiști sau investitori, puternic specializate;
- îmbunatatirea tranzitului în zonă, pietonal/ velo / auto prin crearea de noi legaturi si traversari a barierelor naturale existente;
- creșterea și îmbunătățirea utilizarii infrastructurii existente;
- înscrierea zonei într-un concept la o scara mai larga, de spina (rețea) verde conectată la zonele limitrofe.

Interventiile propuse se pot ordona astfel:

Pe termen scurt:

- ➔ crearea de noi traversari pietonale/ velo/ auto a întregii zone;
- ➔ introducerea transportului în comun;
- ➔ amenajarea de noi spatii verzi, specializate.

Pe termen mediu:

- ➔ reabilitarea infrastructurii în întregime și completarea/dezvoltarea acesteia;
- ➔ dezvoltarea infrastructurii pentru functiunile nou-propuse și utilizarea surselor de energie regenerabilă;
- ➔ dezvoltarea functiunilor de agrement nou-propuse;
- ➔ eliminarea surselor de disconfort – noxe, praf, zgomot, depozitare deșeuri etc.

Propunerile din P.U.Z. urmaresc îmbunatatirea în general a calitatii spatiului urban si ridicarea nivelului de trai prin transformarea unui amplasament nefolosit într-o zona atractivă toti locuitorii comunei, cât și pentru vizitatori, deasemenea constituindu-se într-un nucleu de servicii și dotări necesar. În perioada urmatoare se vor elabora studii de fezabilitate pentru obiectivele care necesită astfel de procedură, conform R.L.U. din prezentul P.U.Z.. De asemenea se va pune accent pe promovarea caracterului dorit al zonei si impunerea noilor reglementari în viitoarele documentatii de urbanism (Planul Urbanistic General este în fază de actualizare).

Prioritatea principala este aceea de revitalizare a unei zone cu potențial local și cu implicații la nivel județean.

Pentru atingerea obiectivelor se vor demara investitii din partea Consiliului Local sau a altor institutii de competenta locala sau proiecte pentru finantare cu fonduri structurale europene.

Întocmit,

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	26
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ZONA BALTA NEAGRĂ

P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ

COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

FAZA: P.U.Z.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	1
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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 – împrejmuiri.

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
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Conform prezentului PUZ, zonele functionale cu caracter obligatoriu sunt:

	LIMITE
	LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RÂULUI
	LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITĂ UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ M
	LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
	ZONE FUNCȚIONALE MIXTE
	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
	ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE
	ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P,P+1) LOCUIRE INDIVIDUALĂ IN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE)
	ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
	ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (G.A., S. E., S. P.)
	CIRCULAȚII
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)
	DRUM JUDEȚEAN (DJ106J)

	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)
--	--

	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 <i>zonă non-aedificandi - nu se permite autorizarea de construcții</i>

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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 – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ZONA BALTA NEAGRĂ						
TOTAL SUPRAFAȚĂ			99.00		100	
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.	11,23	11.34
M2	ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE	30	1,5	P+4 H.max. = 15m.	60,15	60.76
		40	1,6	P+3 H.max. = 13m.		
		30 (CONSTRUCTII TIP HALA)	CUT VOLUMETRIC	P H.max. = 10m.		
L id	ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUIRE INDIVIDUALĂ	30	0,4	P, P+M H.max. = 6m.	14,80	14.95
	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.	4,90	4.95
TE	ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (GA., SE., SP.)	40	0,8	P, P+1 H.max. = 9m.	0,07	0.07
V	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FÂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)				4,95	5.00
	CIRCULAȚII CAROSABILE				2,00	2.02

	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE) nou propuse				0,90	0.91
--	---	--	--	--	-------------	------

OPERATIUNILE DE PARCELARE/REPARCELARE

- Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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-edilărită), propuse prin Planul Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor Urbanistice Zonale de parcelare.
- 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.
- Suprafețele de teren cedate conform alin. (6) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Gura Râului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	5
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

(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.

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 clădiri 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.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	6
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRII 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:

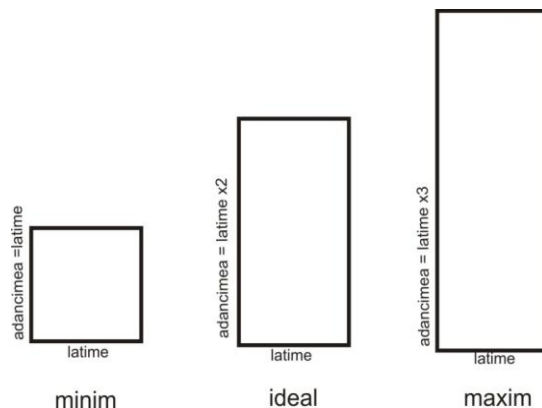
1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță 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 autoritățile 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 să se execute de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelări 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 apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecția 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 urmă 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 constructibilă pentru funcțiunea de locuire, trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.



Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	7
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 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.

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.	ADÂNCIMEA PARCELEI	AD
3.	SUPRAFAȚA 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.

Adâncimea 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

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

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 supraterrane ale clădirii | (Niv) |
| d) Înălțimea la cornișă a clădirii | (Hc) |
| e) Regimul mediu de înălțime | (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 față a parcelei, a autoturismelor 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 ține seama de faptul că în 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.

Alinierile obligatorii 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.

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, școală, 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, accesele 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 diviziune, 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.

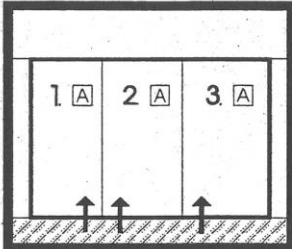
a se consulta prevederile Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare, elaborator : Urbanproiect București, 2001

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	10
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

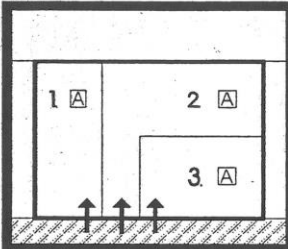
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Modul de acces pe parcela din drumul public și parcelele rezultate

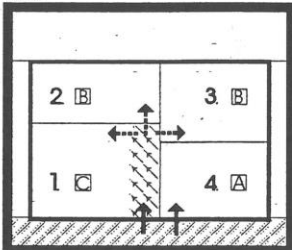
K.1.



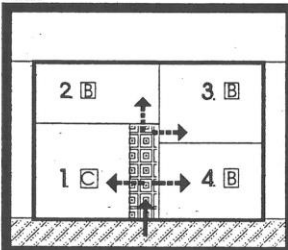
K.1.



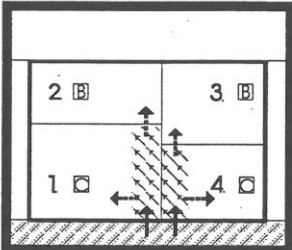
K.2.



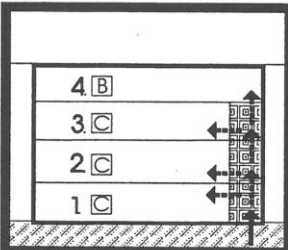
K.2.



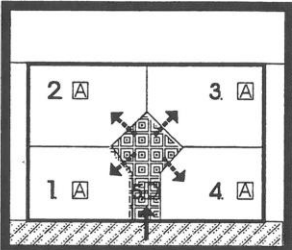
K.2.



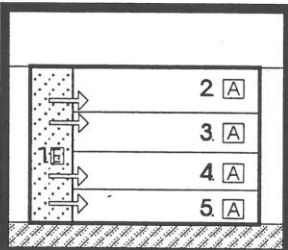
K.2.



K.3.



K.4.



PR. GENERAL: URBANPROIECT - C220/01
P. SPECIALITATE: URBANA SA - C90/01
GHID PRIVIND REGLEMENTAREA
DEZVOLTĂRII URBANE PRIN
OPERAȚIUNI DE PARCELARE

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

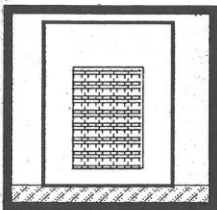
FIGURA 1
Legenda

	Limita terenului initial (parcelabilului)
	Limita parcelelor rezultate
	Drum public existent
	Drum public nou creat
	Drum privat nou creat
	Zona prin care se face trecerea
	1...5 Numarul parcelelor
	[A] Parcele in proprietate deplina
	[B] Parcele care impun drept de trecere
	[C] Parcele grevate de drept de trecere pt. alte parcele
	[D] Parcele in coproprietate a parcelor din zona
	[E] Parcela ce se alipește drumului public
	→ Acces direct pe parcela din drumul public
	→ Acces indirect pe parcela din drumul public
	→ Acces direct pe parcela din drumul public nou

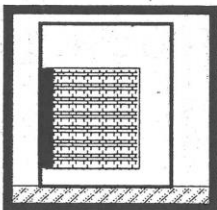
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Tipul clădirii principale

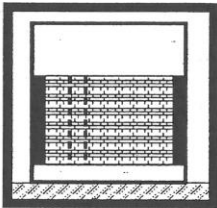
L1. Clădire izolată



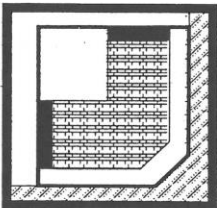
L21. Clădire cu 3 fațade și 1 calcan



L22. Clădire cu 2 fațade și 2 calcane



L22. Clădire cu 2 fațade și 2 calcane



PR. GENERAL: URBANPROIECT - C220/01
PR. SPECIALITATE: URBANA SA - C90/01

GHID PRIVIND REGLEMENTAREA
DEZVOLTĂRII URBANE PRIN
OPERATIUNI DE PARCELARE

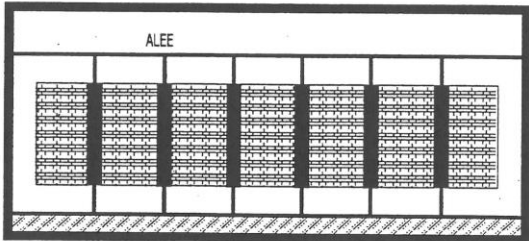
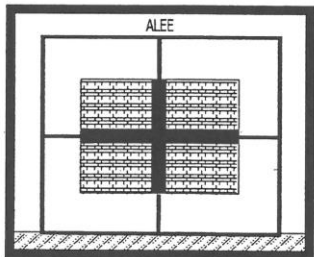
CAPITOLUL II - FIGURA 1

DEZVOLTAREA URBANĂ PRIN
OPERATI DE PARCELARE

FIGURA 2
Legenda



Tipuri de clădiri ce vor face
obiectul unor reglementari speciale



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 detaliată a acestor subzone se va putea stabili cu exactitate doar în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

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 servire 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.

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 ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

M1 – zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant 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 cultura, expoziții, ateliere artiști
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- locuri de joacă;
- amenajări pentru practicarea sporturilor (terenuri de sport).

M2 – zonă activități conexe industriei locale – unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate

- depozitare (mic-gros/en-gros) pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul la nivel local și suprateritorial;
- parcaje la sol, întreținere autovehicule mici și de transport marfă;
- depozitare, anexe și activități ce deservește zona de activități învecinată;
- sedii ale unor firme, reprezentanțe și show-room-uri;
- spații plantate în proporție de 60%.
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților agricole și industriale

- depozitarea bunurilor și materialelor
- management si cercetare industrială
- servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională
- expoziție, show-room
- facilități pentru angajați și clienți
- comerț, alimentație publică și servicii personal
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariați
- amenajari peisagistice .

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
- depozitări 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:
-

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	15
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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

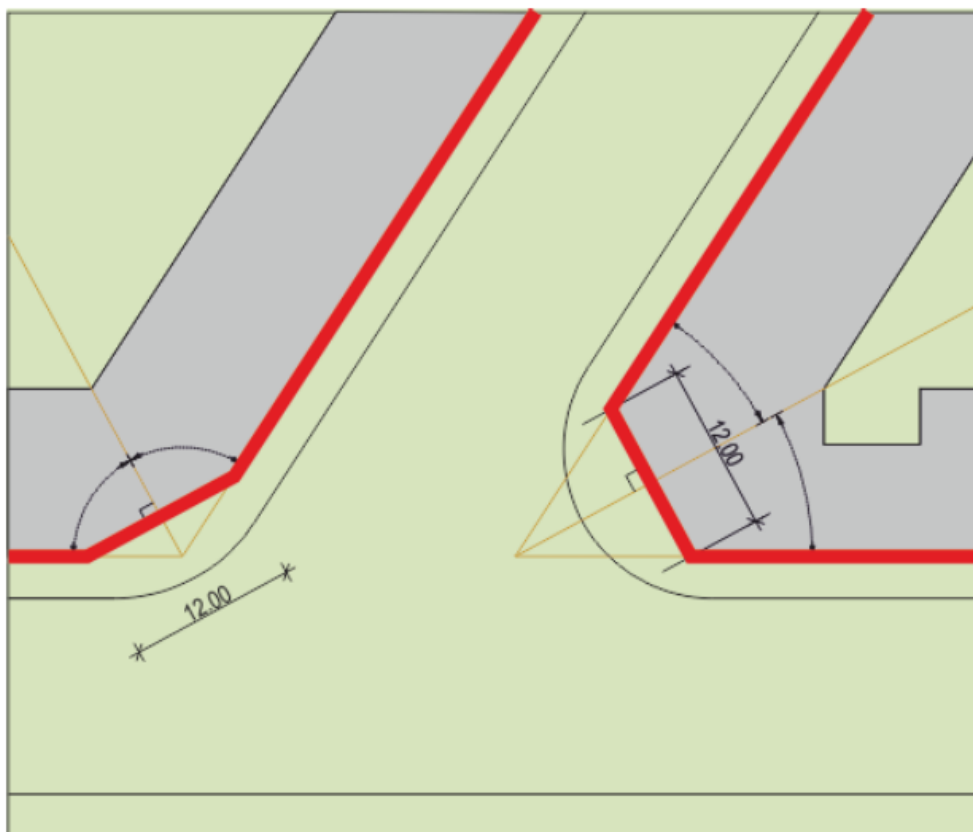
Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat . **Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente (raportate la cele două străzi).**

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, în principal fiind impusă regula de construire la aliniament. 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



PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

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 ;
- însoțirea ;
- 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 cornisă 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 funcțiunilor 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 incaperilor;
- 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.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 4.5 m. În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,5 m. (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3 m.).

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.).

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	17
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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.

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții comerciale.

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

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	18
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

- 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.

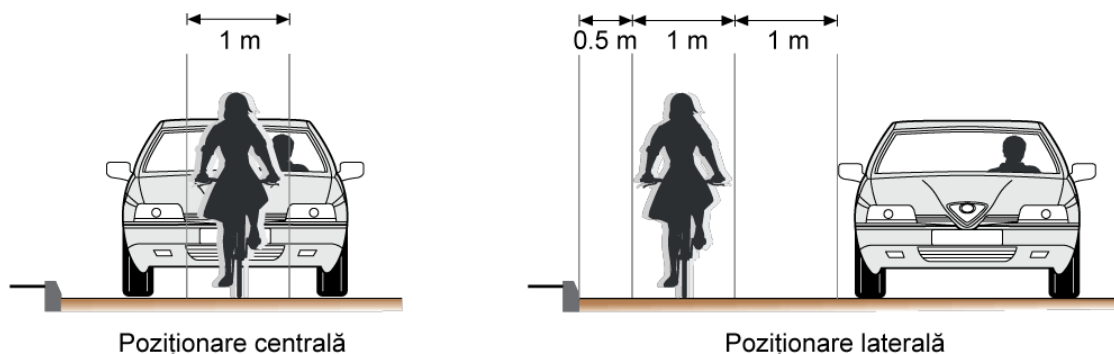
Trebuie luată în considerare îmbunătățirea continuă a condițiilor pentru utilizare bicicletei prin creșterea siguranței pe fiecare tronson, creșterea numărului de scurtături, revizuirea unor rute, amenajarea de noi parcuri pentru biciclete, realizarea de studii și aplicarea de măsuri conforme cu rezultatele 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.

Banda pentru biciclete

1. Lățimea unei benzi pentru biciclete este de 1,5 metri, inclusiv marcajul de delimitare. În unele cazuri, dacă traficul motorizat este scăzut, lățimea unei benzi pentru biciclete poate să fie de minim 1 m lățime, 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 lățime 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, șanțuri pentru scurgerea apei etc). Traectoria biciclistului trebuie să fie previzibilă.

3. Lucrarile 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.

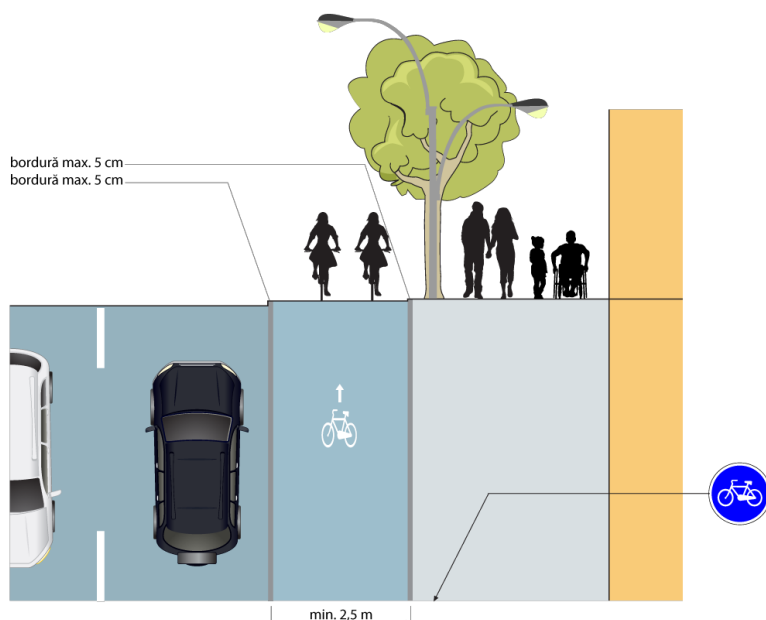
6. Este recomandat ca marcajul unei benzi pentru biciclete să fie continuu între intersecții. În cazul în care acest lucru nu este posibil, este recomandat ca bicicliștii să fie direcționați cu marcaj "traseu sugerat pentru biciclete", acolo unde lipsește marcajul "banda pentru bicicletă".

7. Marcajul "banda pentru bicicletă" poate fi aplicat și pe distanțe scurte, acolo unde este necesară atenționarea participanților la trafic despre o îngustare a străzii 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 presecție 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	20
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

Cunoscute fiind nevoile biciclistului, dispozițiile legale privind asigurarea desfășurării fluente și în siguranță a circulației pe drumurile publice precum și obligațiile ce revin administratorului de drum pentru asigurarea viabilității drumului public, pista pentru biciclete și zona adiacentă acestuia trebuie să îndeplinească, simultan, următoarele condiții:

- 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;
- Asigurarea unei înălțimi de libera de trecere pe sub obstacole de minim 2,40 m, excepțional, în tuneluri, pe pasaje și poduri, minim 2,10 m;
- Asigurarea unui spațiu de siguranță de 0,5 m în lateralele pistei pentru biciclete, liber de orice obstacol;
- Asigurarea unei suprafețe a pistei pentru biciclete dintr-un material rigid, stabil, cu un finisaj antiderapant, pe toata lungimea traseului;
- Asigurarea unui sistem de scurgere și evacuare a apei pluviale astfel încât să nu existe pericol de baltire pe suprafața pistei;
- Proiectarea traseului se va face pentru utilizarea la viteza de 30 km/h;
- Asigurarea legăturii facile și în siguranță cu partea carosabilă destinată 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 situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași 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 față de ferestrele locuințelor, 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	21
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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 viitoare 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) încastată 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 plantări 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 orașului, o altă suprafață pe care să se realizeze plantările 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.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	22
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 14 – împrejurii.

Se recomandă utilizarea catre 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.

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, cafele 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 functionale ce intra in componenta zonei M se propun:

Clădiri/corpuri noi	
UTR	P.O.T. max
M2	70%
UTR	P.O.T. max
M1	60%

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	1,5
UTR	C.U.T. max
M1	1,2

ZONA REZIDENȚIALĂ

L

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

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

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

Acestea au generat 1 tip de UTR după cum urmează:

Li|d - Locuințe individuale NOU PROPUSE cu regim redus de înălțime (P, P+M, P+1 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

1. Modernizarea rețelei stradale existente;
2. Amenajarea de parcaje de proximitate;
3. Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele strazilor;
4. Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate;
5. Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni;
6. Completarea și, după caz, realizarea plantărilor 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	24
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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 FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

- locuințe individuale, cu caracter rural cu o înălțime de max. P+1

Li|d - Locuințe individuale NOU PROPUSE cu regim redus de înălțime (P, P+M, P+1 etaje) situate în țesut neconstituit în zonă rurală, pe un parțelar ordonat-organic rezultat din refaceri successive ale parțelurilor agricole cu un raport lungime/lațime 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;

- locuințe individuale cu maxim P, P+M, P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parțela)
- 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 sanatare, 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	25
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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,
- să asigure parcare a min.3 autoturisme,
- să nu producă poluare fonica, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- 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 organizării pe parcelă.

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M, P + 1, cu următoarele condiționari:

- regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cel mai apropiat de 1.0;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe 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, și aflate în 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 funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor 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 exploatărilor 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;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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	26
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 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 și 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	200	12	250	12,5	300
Izolată	15	250	15	400	15	500
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 definită 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 ;
 - clădirile care nu au funcția de instituție, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
 - 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 străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	UTR Li d			UTR Li d		UTR Li d	
		cuplat	izolat	cuplat	izolat	cuplat	izolat
stradă cat.I/II		5,00	5,00				
strada cat.III		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
intersectii cat.I cu II		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

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

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 500 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	UTR Li d			UTR Li d		UTR Li d	
		cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.
retragerea față de limitele laterale		H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m
retragerea față de limita posteroară					H/2 min. 5,00m		

Unde: H= înaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte

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.

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

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

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceasi 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 .

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 4.50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 4.5 m. În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,5 m. (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3 m.).

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 conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 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), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere 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

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00m. fata de ferestrele locuințelor, 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 parcare 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:

- accese 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.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	30
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Clădiri/corpur ^{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 (*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 6,00m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 8,00m.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate 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.

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 viitoare 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.

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 orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate 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.

Împrejurimile 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)

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 intră 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 specifice 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%
	În 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 = S_d / S_p unde:

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

S_d – 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)

S_p – este suprafața parcelei

Clădiri/corpuri noi

UTR	C.U.T. max
Li d	(min.) 0,40 – 0,60 (max.)
	Această 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 RÂULUI, 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 Râului, 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.

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 naționale (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

- 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;
- 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;
- 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.
- 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.
- 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:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- 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;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

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
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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 calcanе 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 definită dată, în acest caz , liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat .

Fată de acesta construcțiile pot fi amplasate astfel :

- ♦ pe aliniament , în cazul în care fronturile construcțiilor existente se confundă cu linia de demarcație 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 comunicație ;
 - cu 4 – 6 m , în intersecții , pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor ;
 - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 – 10 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente ;
 - clădirile care nu au funcția de institutii, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
 - 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 străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
 - pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față 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.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente (raportate la cele două străzi).

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 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

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 4.5 m. În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,5 m. (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3 m.).

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 4,5 m.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	37
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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.

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.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	38
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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 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, îmbrăcămînți, 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 RG.U. 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.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	39
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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 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

%.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	40
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșuririi 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 înșuririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși 1 nivel peste parter în subzonele IS|E.

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie să păstreze 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 - $H_{max} = P+1$ (9,00m.).

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 arhitecturii, 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) încastată 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.)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	41
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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.).

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, piațete 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 suprafața 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 suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi

Împrejurimile noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejurimilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele IS/E din cadrul PUZ, în cazul în care împrejurimile noi nu se alipesc la împrejurimi 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 împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime 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 împrejurimea. 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

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

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 = S_d/S_p

UTR	C.U.T. max
IS E	0,8
	P+1 H.max. = 9,00m.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

ZONA SPAȚIILOR VERZI

V

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spațiilor plantate publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică, elaborate de specialiști în domeniu.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Componenta zonei de spații plantate este următoarea:

UTR	UTR subzonă	definire
	V	
		Spații plantate amenajate
		Spații verzi liniare, coridoare verzi
		perdele de protecție față de circulații majore, în special în zonele de locuințe, plantații de protecție la limita dintre zone industriale, agrozootehnice și agro-industriale și zonele mixte sau de locuințe individuale, plantații aferente zonelor de protecție sanitare (cimitire, aducțiuni apă, etc)

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

V.a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- ◆ spații plantate;
- ◆ circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- ◆ mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

V - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame) .

V - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

V - clădirile și amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Schimbarea de destinație de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.

V - zonă perdele de protecție

Schimbarea de destinație de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

1. este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
2. se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
3. se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

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

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

V - zonă perdele de protecție

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute prin planșa de Reglementari, parte integrantă a prezentului Regulament.

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiile verzi plantate cu rol de protecție și reprezentare din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația existentă și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele agrozootehnice și agro-industriale existente și menținute, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Zonele funcționale care au prevăzute fâșii plantate în interiorul parcelei, se vor supune regulilor pentru fiecare subzonă în parte.

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

Amenajarea de spații plantate, configurarea spațiilor de agrement și a dotărilor sportive trebuie să respecte distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă, fiind necesar asigurarea:

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminării naturale ;
- însoririi ;
- securității ;
- salubrității , etc .

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	45
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 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.

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, însoțite de spații verzi plantate, între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

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 situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași 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 și a parcajelor care pot afecta spațiile verzi plantate cu rol de reprezentare.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor din cadrul zonelor rezidențiale nu va depăși **P+2 și P+3/4**. Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

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

Se vor asigura: alimentarea cu Apă, colectarea Apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

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.).

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.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la bugetul local, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Va** și **Vp**.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul strazii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	46
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

ARTICOLUL 14 - împrejurii.

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parApet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

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

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei V a municipiului Focșani se propun:

UTR	P.O.T. max
V	fără obiect

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

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

$$CUT = Sd/Sp$$

UTR	C.U.T. maxim
V	fără obiect

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării 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 gunoierului 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 împrejmuită 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.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 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, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția 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 ș.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 rețelilor 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 Apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor 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	49
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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 obiecțiunilor 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: - sonde de hidrocarburi de injecție instalații de foraj - parcuri de colectare de țiței și gaze - depozite centrale și stații de tratarea țițeiului - 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 țiței și produse petroliere	40 m

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

	- stații de injecție Ape de zăcământ	
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	
	- cu ecartament normal	80 m
	- 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 - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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 siguranță¹ sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

- 1,5 m de la marginea exterioară a santului, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție² sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ZONE DE PROTECȚIE 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. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

² Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

14. Ferme de porci, între 51-100 de capete:		200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete:		500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:		1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:		1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:		100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:		200 m
20. Ferme și crescătorii de struți:		500 m
21. Ferme și crescătorii de melci:		50 m
22. Spitale veterinare:		30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale:		100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:		100 m
25. Abatoare		500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:		200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:		50 m
28. Platforme pentru depozitarea deșeurilor animale care deservește mai multe exploatați zootehnice, platforme comunale:		500 m
29. Platforme pentru depozitarea deșeurilor porcine:		1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:		1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone		100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone		200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:		150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate):		50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:		300 m

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

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 în 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 în 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 în 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 - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, COMUNA GURA RÂULUI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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 pământ, anrocamente, beton sau alte 20 m în jurul acestora materiale

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ, 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

- 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	56
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni a căror semnificație s-a modificat în ultima perioadă, sau au apărut nuanțări în înțelesul lor, astfel ca prezentul glosar vine cu precizări în privința sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor în aplicarea regulamentului.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni, de regulă parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru

1. gararea a 1-2 mașini,
2. depozitare casnică (magazii, soproane),
3. bucătării de vară,
4. adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
5. agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine și alte asemenea

ATIC - parte a unei construcții situată deasupra cornisei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelișului și rol în ghidarea apelor meteorice.

COAMĂ (*DEX 1998*)

1. Linie de intersecție, orizontală sau oblică, a două versanți de acoperiș. Muchia superioară a unui acoperiș rezultată din imbinarea a două pante - ape. - Din lat. coma.
2. Partea superioară, orizontală, a unui zid.

CORNIȘĂ - Partea superioară, ieșită în afara și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fațadele clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streasina acoperișului.

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)³ - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată – suprafața tuturor planșeurilor - și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se

³ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	57
Proiectanți de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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	58
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11

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.

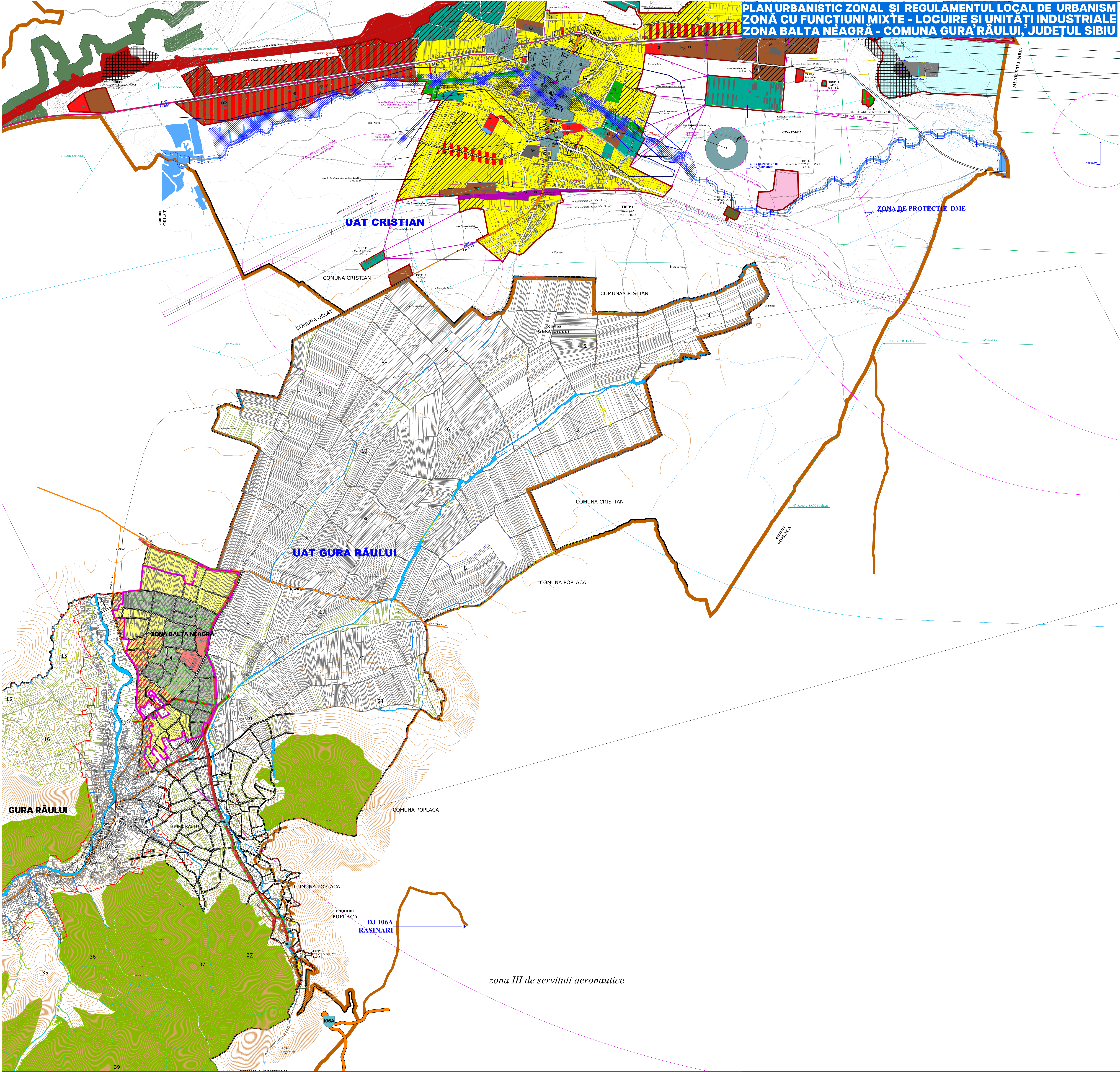
ZONA DE PROTECTIE (APE) - zona adiacenta cursurilor de apa, lucrarilor de gospodarire a apelor, constructiilor si instalatiilor aferente, in care se introduc, dupa caz, interdictii sau restrictii privind regimul constructiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor 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 parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

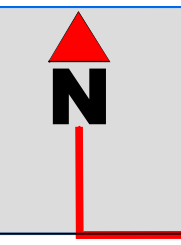
Întocmit,

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

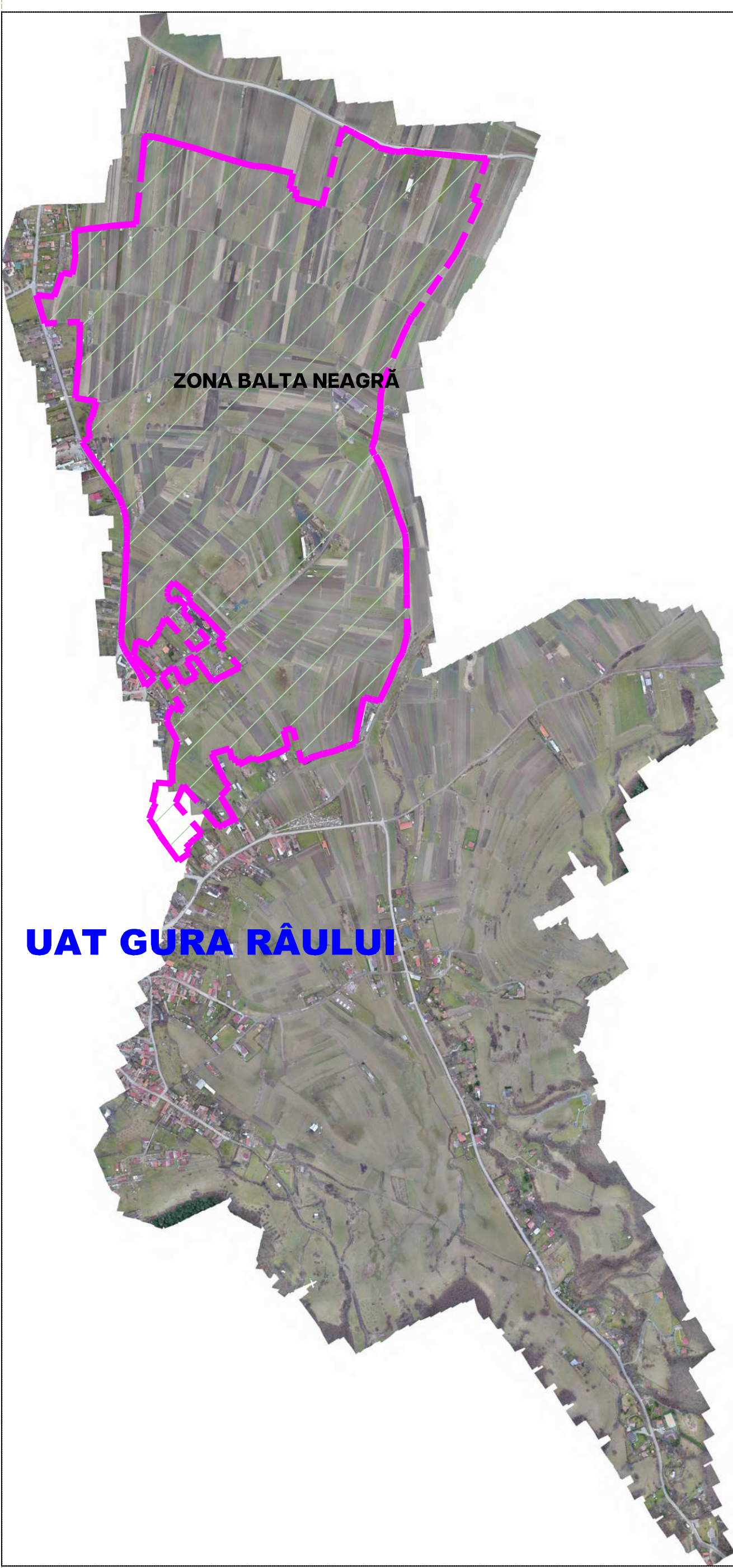
Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	59
Proiectanti de specialitate		Ver. 6 PUZ 2023/11



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUIRE SI UNITATI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRA - COMUNA GURA RAULUI, JUDEȚUL SIBIU

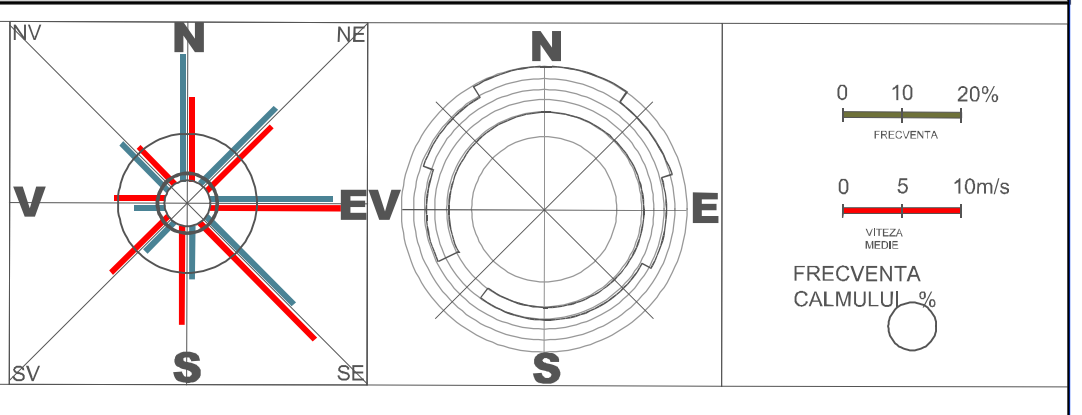


LEGENDĂ	
LIMITE	
Ha./ %	LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RAULUI
99,00	LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z. (ZONA BALTA NEAGRA)
	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT / TERENURI AFLATE ÎN INTRAVILAN



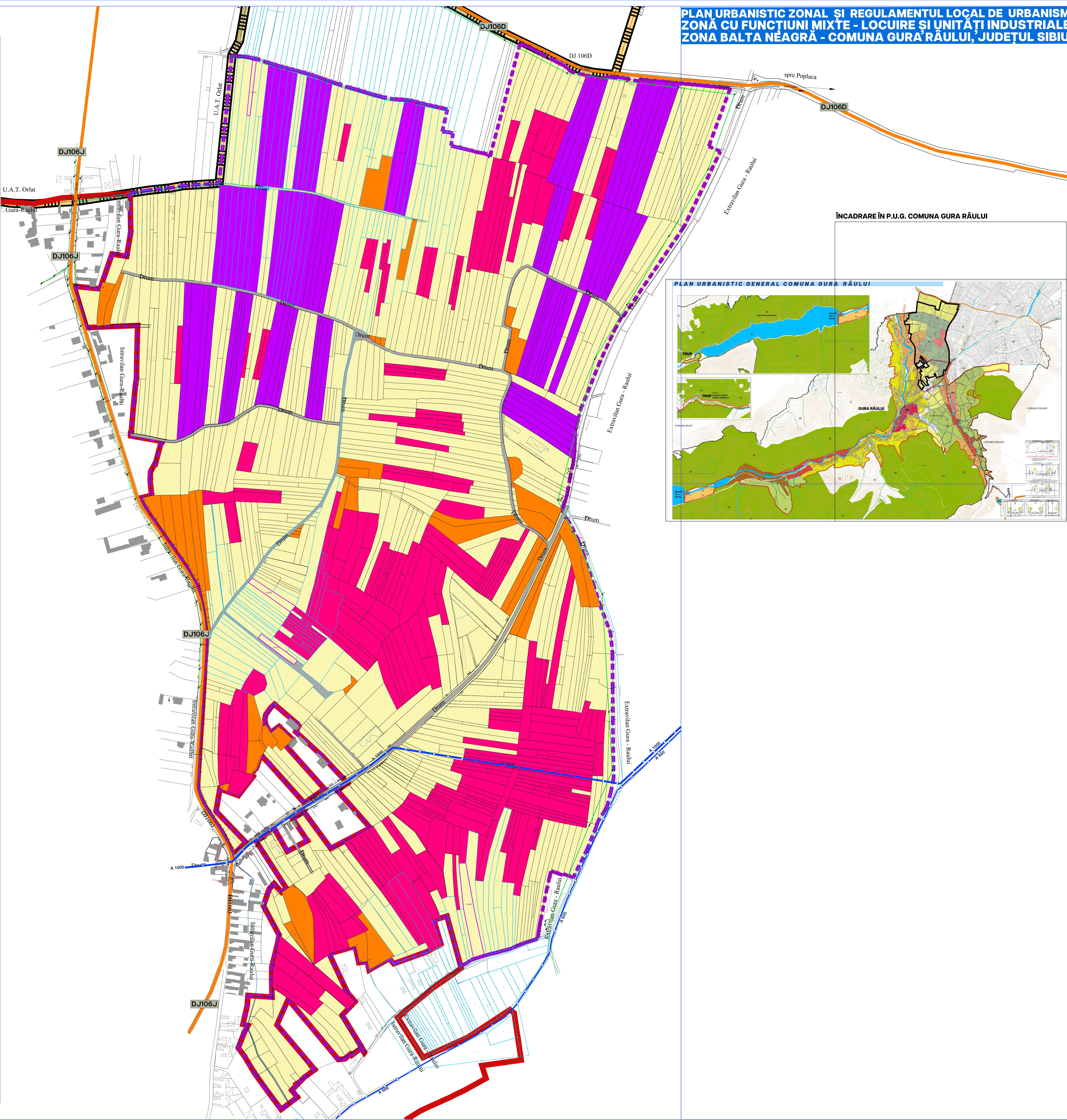
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRA
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUIRE SI UNITATI INDUSTRIALE
COMUNA GURA RAULUI, JUD. SIBIU

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



REZUMAT / DATA		
DIRECȚIA / REVIZIE		
VERIFICAT / SEMNATURA	dr.urb.-des. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU	
PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRA ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUIRE SI UNITATI INDUSTRIALE COMUNA GURA RAULUI, JUD. SIBIU	
BENEFICIAR	PRIMARIA GURA RAULUI	
PROIECTANT GENERAL	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE		
TITLUL PLANȘII	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	
DEF. PROIECT COMPLEX	dr.urb.-des. Vasile MOTCANU-DUMITRESCU	DATA SEMNATURII
PROIECTAT	dr.urb.-des. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU	125000
DESEINAT	dr.urb.-des. Giga OLARIU-DUMITRU	NOI 2023
PROIECTARE DETEILE	Ing. Tudor DUMITRU-DUMITRESCU	ETAPA
PROIECTARE PROIECTANT	Ing. Cristian GATA	E3
VERIFICAT	dr.urb.-des. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU	
		FAZA: P.U.Z.
		0
		914 x 1289 A3

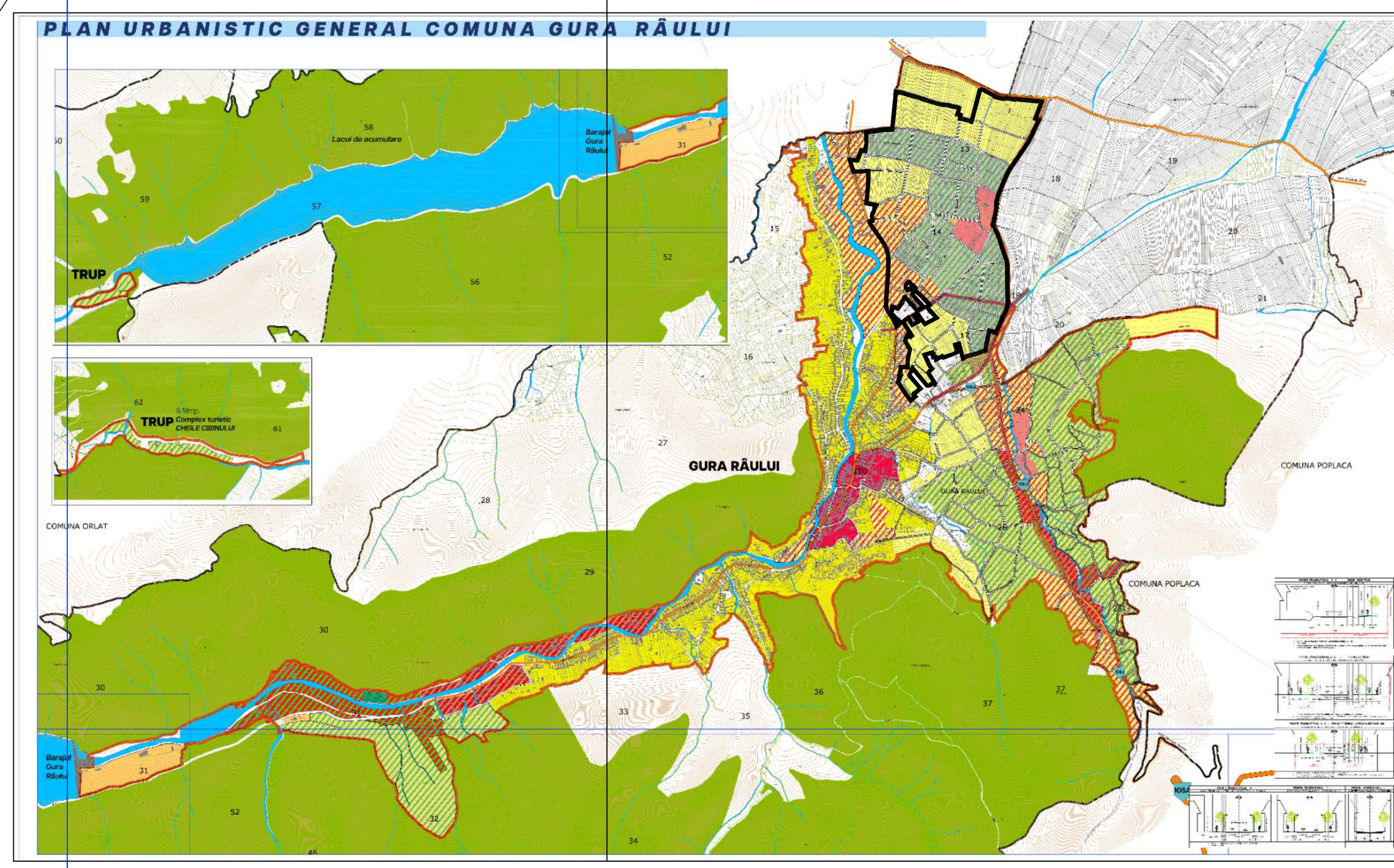
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------



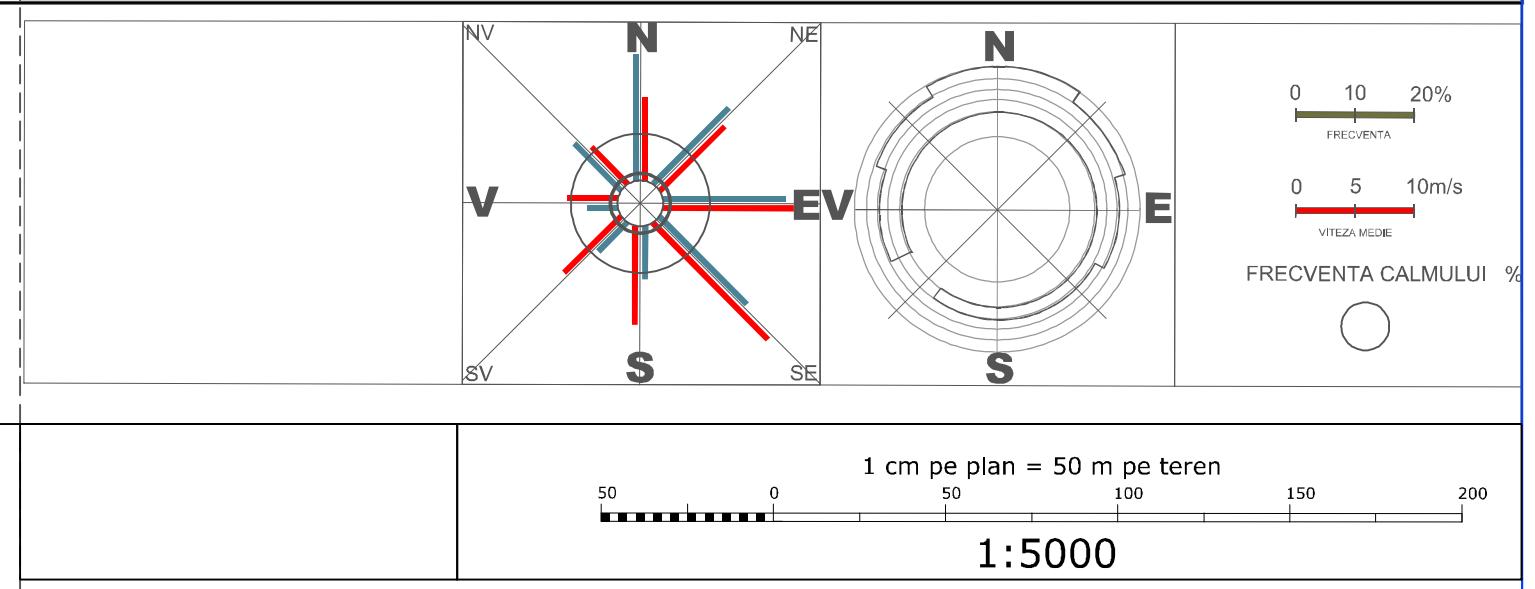
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ - COMUNA GURA RĂULUI, JUDEȚUL SIBIU

LEGENDĂ	
LIMITE	
Ha./ %	LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RĂULUI
99,00	LIMITĂ ZONEI CE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
	TEREN EXTRAVILAN, PARȚIAL LIBER DE CONSTRUCȚII
	LOTURI CARE NU AU ACCES LA UN DRUM PUBLIC/DRUM DE PAMANT/CALE
	LOTURI FOARTE LUNGI / ADANCIME MARE A LOTULUI (1/5, 1/6)
	LOTURI CU GEOMETRIE NEREGULATĂ / DISPUNERE PARALELĂ CU DRUMUL
	A 1000 ADUCTIUNE APĂ BRUTĂ DN1000mm. - administrată de SGA Sibiu
	A 600 ADUCTIUNE APĂ BRUTĂ DN600mm. - administrată de Apă Canal Sibiu SA

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA GURA RĂULUI



PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
COMUNA GURA RĂULUI, JUD. SIBIU



REVIZIA NR. / DATA		
DIRECȚIA / REVIZIE		
OBSERVAȚIE		
VERIFICAT / SEMNATURA	dr.urb.-sib. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU	
PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE COMUNA GURA RĂULUI, JUD. SIBIU	
BENEFICIAR	PRIMĂRIA GURA RĂULUI	
PROIECTANT GENERAL	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. BUCUREȘTI	
PROIECTANT DE SPECIALITATE		
TITLUL PLANȘII	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	
SEF PROIECT COMPLEX	dr.urb.-sib. Vasile MOTCANU-DUMITRESCU	SCARA
PROIECTAT	dr.urb.-sib. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU	12000
DESENAT	dr.urb.-sib. Giga OLARIU-DUMITRU	DATA
PROIECTARE DETEILE	Ing. Todor DUMITRU-DUMITRESCU	NOI. 2023
PROIECTARE PROIECTANT	Ing. Cristian CATA	ETAPA
VERIFICAT	dr.urb.-sib. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU	E3
		FAZA: P.U.Z.
		1

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ - COMUNA GURA RÂULUI, JUDEȚUL SIBIU



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RÂULUI
- LIMITĂ ZONEI CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

- ZONA INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
- ZONA ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE

- L14d ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P+P+1) (LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE))
- IS1E ZONA SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
- TE1 ZONA DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (GA, S.E., S.P.)
- V SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FAȘII PLANTATE, SCUIRURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE / PV - pistă velo)
- DRUM JUDEȚEAN (DJ106J)

REGLEMENTĂRI

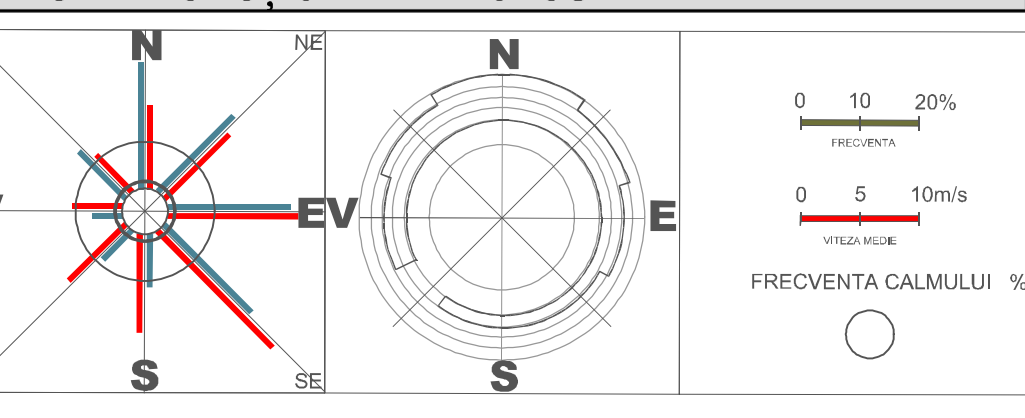
- LOTURI NOU PROPUSE \ (911 loturi)
- ALINIERE MINIM ADMISĂ
 - CONSTRUIRE RETRAS FAȚĂ DE ALINAMENT
 - RETRAGERE FAȚĂ DE ALINAMENT - 5,00m / 3,00m
 - RETRAGERE FAȚĂ DE ALINAMENT - 10m (după caz)
 - RETRAGERE FAȚĂ DE ALINAMENT - 10m (după caz)
 - CONSTRUIRE LA ALINAMENT
 - CONSTRUIRE LA ALINAMENT - fără retragere
- ZONĂ DESTINATĂ GRĂDINILOR CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ A BUNURILOR DIN GOSPODĂRIE
 - zonă non-aedificandi - nu se permite autorizarea de construcții
- LINEE ELECTRICE AERIANE 20KV EXISTENTĂ
- A 1000 ADUCTIUNE APĂ BRUTĂ DN1000mm - administrată de SGA Sibiu
- A 600 ADUCTIUNE APĂ BRUTĂ DN600mm - administrată de Apă Canal Sibiu SA
- ZONĂ DE PROTECȚIE ADUCTIUNE APĂ BRUTĂ - 10,00m. stg/dr (HG.930/2005) INTERZICȚIE DE CONSTRUIRE
- ZONĂ DE PROTECȚIE LINEE ELECTRICE AERIANE

TABEL BILANT TERITORIAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE		ZONA BALTA NEAGRĂ			
TOTAL SUPRAFATĂ		99,00		100	
din care:					
SUBZONE FUNCȚIONALE	P.O.T. (%)	C.U.T.	R.M.H.	HA	%
M1 ZONA 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	11,23	11,34
M2 ZONA ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE	30	1,5	P+4 H.max = 15m	60,15	60,76
L14d ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ	40	1,8	P+3 H.max = 13m		
	30	C.U.T. VOLUMETRIC	P H.max = 10m	14,80	14,95
IS1E ZONA SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	40	0,8	P+1 H.max = 8m	4,90	4,95
TE1 ZONA DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (GA, SE, SP)	40	0,8	P+1 H.max = 8m	0,07	0,07
V SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FAȘII PLANTATE, SCUIRURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)				4,95	5,00
CIRCULAȚII CAROSABILE				2,00	2,02
CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)				0,90	0,91

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
COMUNA GURA RÂULUI, JUDEȚUL SIBIU

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ



1 cm pe plan = 20 m pe teren
0 50 100 200 400
1:2000

PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
COMUNA GURA RÂULUI, JUDEȚUL SIBIU

BENEFICIAR	PRIMĂRIA GURA RÂULUI
PROIECTANT GENERAL	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE	
TITLUL PLANȘII	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
SCALA	1:2000
DATA	NOI 2023
ETAPA	E3
SEF PROIECT COMPLEX	dr.urb.-ed. Mihai MOTCANU (DIAMETRESCU)
PROIECTANT	dr.urb.-ed. Mihai MOTCANU (DIAMETRESCU)
DESEINAT	ing. Tudor Dumitru (DIAMETRESCU)
PROIECTARE DETALII	ing. Cristian GÂLEA
VERIFICAT	dr.urb.-ed. Mihai MOTCANU (DIAMETRESCU)

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ - COMUNA GURA RÂULUI, JUDEȚUL SIBIU



LEGENDĂ

LIMITE

	LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RÂULUI
	LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ	
ZONE FUNCȚIONALE MIXTE	
M 1	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
M 2	ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIELOR LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE
ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE	
L id	ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P.P.+I), LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE RECONSTRUITE (NOU PROPUSE)
IS/E	ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
TE	ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (G.A., S.E., S.P.)
V	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)

CIRCULAȚII

	CIRCULAȚII CAROSABILE
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)
	DRUM JUDEȚEAN (DJ106J)
REGLEMENTĂRI	
	LOTURI NOU PROPUSE
	ZONĂ DESTINATĂ GRĂDINILOR CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ A BUNURILOR DIN GOSPODĂRIE
	ZONĂ NON-SPECIFICĂ - NU SE PERMITE AUTORIZAREA DE CONSTRUCȚII

REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

	LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ (20KV)
	LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ JT (0,4KV)
REȚELE TEHNICO-EDILITARE PROPUSE	
	REȚEA ALIMENTARE CU APĂ PROPUȘĂ
	REȚEA CANALIZARE PROPUȘĂ
	REȚEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE PROPUȘĂ
	REȚEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ (JT / 0,4KV - LES) PROPUȘĂ

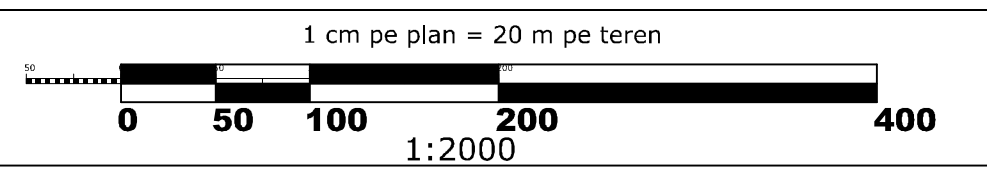
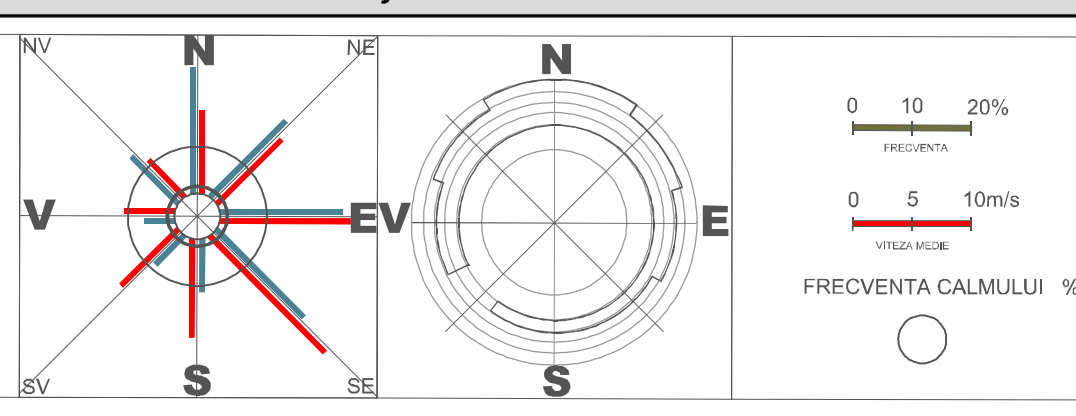
A 1000	ADUCȚIUNE APĂ BRUTĂ DN1000mm. - administrată de SGA Sibiu
A 600	ADUCȚIUNE APĂ BRUTĂ DN600mm. - administrată de Apă Canal Sibiu SA
	ZONĂ DE PROTECȚIE ADUCȚIUNE APĂ BRUTĂ - 10,00m. stg/dr (HG.930/2005) INTERDICȚIE DE CONSTRUIE
	ZONĂ DE PROTECȚIE LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ

TABEL BILANT TERITORIAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ZONA BALTA NEAGRĂ								
TOTAL SUPRAFAȚĂ						99.00	100	
din care:								
SUBZONE FUNCȚIONALE				P.O.T. (%)	C.U.T.	R.M.H.	H.A.	%
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.	11,23	11,34
M2	ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIELOR LOCALE – UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE			30	1.5	P+4 H.max. = 15m.	60,15	60,76
				40	1.6	P+3 H.max. = 13m.		
				30 (CONSTRUCȚII TIP HALĂ)	CUT VOLUMETRIC	P H.max. = 10m.		
L id	ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUIRE INDIVIDUALĂ			30	0.4	P, P+M H.max. = 6m.	14,60	14,95
	LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE RECONSTRUITE (NOU PROPUSE)			40	0.6	P, P+1 H.max. = 6m.		
IS I E	ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE			40	0.8	P, P+1 H.max. = 9m.	4,90	4,95
TE	ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (GA, SE, SP.)			40	0.8	P, P+1 H.max. = 9m.	0,07	0,07
V	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUĂRI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)						4,95	5,00
	CIRCULAȚII CAROSABILE						2,00	2,02
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)						0,90	0,91
	nou propuse							
	nou propuse							

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU

REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE



REZIDENȚIALĂ / DATA		
CONSTRUCȚII / REVIZIIE		
VERIFICAT / SEMNĂTURA	dr.urb.-edil. Mihail MOTCANU-DUMITRESCU	
PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU		
BENEFICIAR	PRIMĂRIA GURA RÂULUI	
PROIECTANT GENERAL	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. BUCUREȘTI	
PROIECTANT DE SPECIALITATE		
TITLUL PLANȘII		
REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE		
SEF PROIECT COMPLEX	dr.urb.-edil. Valeriu MOTCANU-DUMITRESCU	SCARA
PROIECTAT	dr.urb.-edil. Mihail MOTCANU-DUMITRESCU	DATA
DESENAT	dr.urb.-edil. Gică OLARIU-DUMITRU	ETAPA
PROIECTARE REȚELE	Ing. Tudor DUMITRU-DUMITRESCU	
PROIECTARE PROIECTAT	Ing. Cristian CĂLĂ	
VERIFICAT	dr.urb.-edil. Mihail MOTCANU-DUMITRESCU	
1:2000		
NOI.2023		
E3		
Faza P.U.Z.		
3		
914 x 1189 (A3)		

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
ZONA BALTA NEAGRĂ - COMUNA GURA RÂULUI, JUDEȚUL SIBIU



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RÂULUI
- LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

ZONE FUNCȚIONALE MIXTE

- M 1 ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MCI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
- M 2 ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE

- L id ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P.P.+I), LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE NECONSTRUITE (NOU PROPUSE)
- IS/E ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
- TE ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (GA, SE, S, P)

- V SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUĂRURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)
- DRUM JUDEȚEAN (DJ106J)

TIPURI DE PROPRIETATE

- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDIC \ (910 loturi)
- DOMENIUL PUBLIC AL U.A.T. GURA RÂULUI \ (1 lot TE + drumurile nou propuse)

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC
- REALIZAREA DE DRUMURI NOI / CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
- TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC
- REALIZAREA DE DRUMURI NOI PRIN EXTINDEREA CELOR EXISTENTE / MODERNIZARE

- LOTURI NOU PROPUSE \ (981 loturi)

TABEL BILANT TERITORIAL

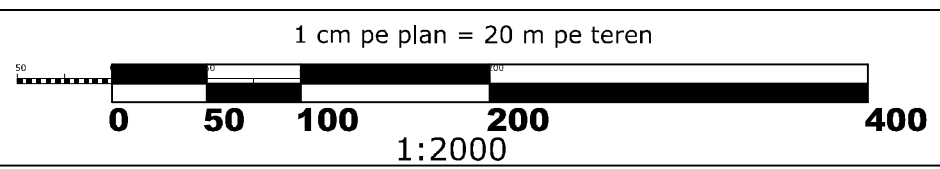
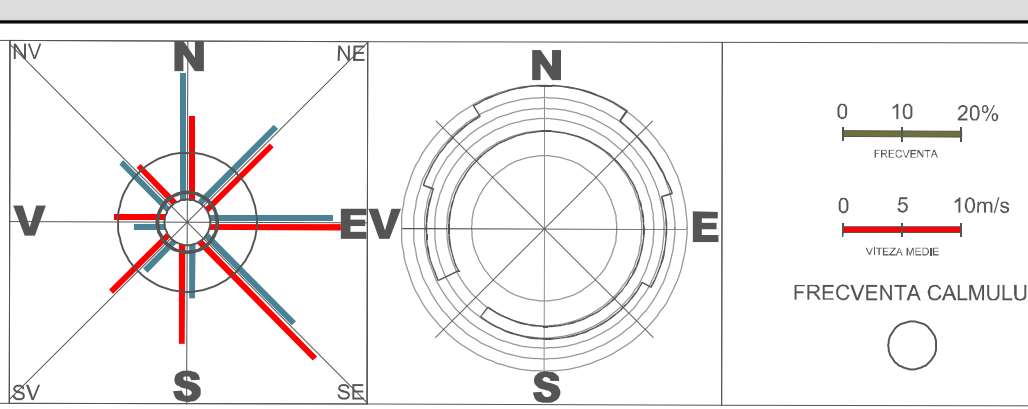
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE

ZONA BALTA NEAGRĂ

TOTAL SUPRAFAȚĂ		99,00		100	
din care:					
SUBZONE FUNCȚIONALE	P.O.T. (%)	C.U.T.	RMH.	HA.	%
M1 ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MCI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ	35	1,0	P+1 H.max. = 10m.	11,23	11,34
M2 ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE	30	1,5	P+4 H.max. = 15m.	60,15	60,76
L id ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ	30	0,4	P+4M H.max. = 9m.	14,80	14,95
	40	0,6	P+1 H.max. = 9m.		
IS/E ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	40	0,8	P+1 H.max. = 9m.	4,90	4,95
TE ZONĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (GA, SE, S, P)	40	0,8	P+1 H.max. = 9m.	0,07	0,07
V SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUĂRURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)				4,95	5,00
CIRCULAȚII CAROSABILE				2,00	2,02
CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)				0,90	0,91

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



REZIDENȚIAL / DATA
OBSERVAȚII
VERIFICAT / SEMNĂTURĂ

PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA BALTA NEAGRĂ
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE
COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU

BENEFICIAR PRIMĂRIA GURA RÂULUI
PROIECTANT GENERAL S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE

TITLUL PLANȘII		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
SEF PROIECT COMPLEX	SCARA	DATA	ETAPA
PROIECTAT	1:2000	NOI.2023	E3
DESENAT			
PROIECTARE DETEILE			
PROIECTARE PROIECTAȚII			
VERIFICAT			