

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z. LOCUINȚE DOROBANȚI**

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Dorobanți.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism al comunei Dorobanți este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Dorobanți și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Dorobanți. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Dorobanți prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic General - comuna Dorobanți.

1.5. Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic General - comuna Dorobanți, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții

- Legea 114/1996 - republicată a locuinței
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și complectată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor

2.2. În anexă este prezentată, pe secțiuni legislative, corelarea cu actele normative și părțile din acestea la care se face referire în reglementările prevăzute în prezentul regulament.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal pentru zona de locuințe Dorobanți împreună cu R.L.U. cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în extravilanul comunei Dorobanți.

3.2. Terenul intravilan propus, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. 201/2008 S.C. OBIECTIV S.R.L., după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu completările ulterioare. Sarcina aplicării acestei prevederi revine Consiliului Local Dorobanți.

3.3. Zonificarea funcțională a intravilanului a fost exprimată grafic prin planșele Reglementări și Unități teritoriale de referință. Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele și subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. În planșele Unități teritoriale de referință au fost puse în evidență aceste unități, cu indicarea zonelor și subzonelor pe care se includ. Planșele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ fac legătura între reglementările expuse grafic în aceste planșe și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă au fost incluse la începutul descrierii fiecărei U.T.R. și desenele care o reprezintă.

Terenul studiat face parte din U.T.R. nr. 5 și va avea următoarele subzone:

- * UTR 5 - zona de locuit cu subzonele L1, L2, L3, L4, L5, Is1 , Sp1, Sp2, Sp3, Sp4 și Sp5

TITLUL II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PE TERENURILE AGRICOLE DIN EXTRAVILAN se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa 01 A - încadrare în teritoriu. Terenul studiat este situat în intravilan.

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN. MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.

- Acestor prevederi le sunt supuse următoarele terenuri

a) TERENURI

b) LIVEZI, VII

c) PĂȘUNI,

D) DRUMURI COMUNALE, DE EXPLOATARE

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

• UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Rețele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).
- Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minime de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

• UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Terenurile aflate în destinație nu sunt expuse la **RISCURI NATURALE**, respectiv **RISCURI SEISMICE, ALUNECĂRI DE TERENURI, EROZIUNI EOLIENE**.
(În conformitate cu REFERATUL GEOTEHNIC nr. 13/2006 întocmit de S.C. REAL GEOTEHNIC S.R.L. după P 100/92, Zimand Cuz se încadrează în zona seismică de calcul "D").

5.2. Teritoriul studiat nu este expus la **RISCURI TEHNOLOGICE**.

5.3. **LUCRĂRILE DE UTILITATE PUBLICĂ** propuse spre realizare în P.U.Z. LOCUINȚE Zimand Cuz sunt expuse în volumul I al acestei lucrări și se referă la realizarea rețelelor de distribuție (alimentare apă potabilă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, nefiind necesară rezervarea unor terenuri speciale pentru executarea acestor rețele, spațiul verde asigurat în aliniament stradal asigură și zona de protecție suficientă (3m)).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. În vederea **ASIGURĂRII CONDIȚIILOR DE ÎNSORIRE ȘI CONFORT PSIHOLOGICE** autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- STAS 6221 - Construcții civile, industriale și agrozootehnice. Iluminatul natural al încăperilor
- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATĂ DE DRUMURILE PUBLICE se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).
- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT se va autoriza în condițiile art.23 din Regulamentul General de urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN TERITORIUL PARCELEI se va autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR SE VA FACE, ÎN CEEA CE PRIVEȘTE ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la **ACCESSE PIETONALE** și de asemenea condițiile următoarelor legi din acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE A CONSTRUCȚIILOR va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din regulamentul General de urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. OPERATIILE DE PARCELARE CARE SE VOR EFECTUA PE TERENURILE NOU INTRODUSE ÎN INTRAVILAN vor respecta prevederile articolului 30 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 a urbanismului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 212/1997 pentru aprobarea O.G.R. nr. 60 privind apărarea împotriva incendiilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 privind metodologia de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare sanitară.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajare teritoriului și urbanism.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. AUTORIZAREA AMENAJĂRII SPATILOR VERZI ȘI A ÎMPREJMUIRILOR se va face în condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele FUNCȚIONALE STABILITE conform punctului 3.3. din prezentul regulament sunt puse în evidență în planșele ÎNCADRARE ÎN TERITORIU, REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

11.2. Datorită dispersiei în teritoriul intravilan, dar și datorită trăsăturilor morfologice diferențiate, zonele funcționale au fost evidențiate prin intermediul unor subzone. Acestea sunt determinate în planșele **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** și sunt expuse în prezentul regulament.

11.3. Zonele și subzonele funcționale din care va fi compusă zona de locuit :

- **ZONA DE LOCUIT PROPUȘĂ L** - 3,70 ha
 - subzone de locuit L1, L2, L3, L4, L5
 - subzona de servicii Is1 - 0,204 ha
 - subzona de circulații - 2,00 ha
 - subzonele de spații verzi amenajate - 0,826 ha

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE P.U.Z.

1. U.T.R. 1.

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 U.T.R. 5 cu subzonele sale este viitoarea zonă de locuit propusă ca amenajare în sudul comunei Dorobanți, pe teren cu destinația intravilan pășune.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 5 este aceea de locuințe individuale.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt acelea specifice serviciilor de cartier.

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 5

- construcții pentru locuințe individuale pe loturi
- servicii de cartier
- echipare tehnico - edilitară
- drumuri
- spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 5 este permisă cu avizul deținătorilor de rețele din zonă

Articolul 6 Interdicții temporare

- (1) Autorizarea în toate subzonele UTR1 este posibilă după aprobare P.U.Z. și scoatere terenuri din circuit agricol.

1.3. Capitolul III - Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea construcțiilor având ca destinație producția sau serviciile publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9 Amplasarea față de aliniament

- (1) Construcțiile de locuințe se vor amplasa față de aliniamentul stradal retrase cu minimum 3 m și maximum 10m față de acesta.
- (2) Anexele gospodărești ale locuințelor se vor amplasa retrase cu cel puțin 15m față de aliniament.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 3m.

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul ✕ autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) ✕ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, potrivit cu destinația clădirii.

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.
- (2) ✕ Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

- Articolul 16 Parcelare
Suprafața minimă a parcelelor propuse prin această lucrare este:
– 500 mp pentru construcțiile de locuințe
– 250mp pentru re parcelări, cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8.
- Articolul 17 Înălțimea construcțiilor
(1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 5 - expusă în acest capitol este P+1.
- Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor
(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea construcțiilor noi din următoarele puncte de vedere:
– conformarea construcției (se recomandă învelitoare de șarpantă)
– materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje
– culorile ansamblului și ale detaliilor
– conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.
- Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului în U.T.R. 5
P.O.T. = 40 %
C.U.T. = 0,8

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

- Articolul 19 Parcaje
(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.
(2) Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului de teren.
(3) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.
- Articolul 20 Spații verzi
(1) Spațiile verzi de protecție ale căilor de circulație se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.
(2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.
- Articolul 21 Împrejurimi
(1) Împrejurimile locuințelor vor fi transparente spre stradă și nu vor depăși 1,8m.
(2) Împrejurimile pot purta panouri publicitare.
(3) Împrejurimile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace.

Întocmit: arh. FEIER GEORGETA

CRITERII

Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului
P.U.Z. – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII
Dorobanți , jud. Arad

1. Caracteristicile planului cu privire la :

- a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ce privește amplasamentul , natura , mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Obiectul Planului Urbanistic Zonal este definirea condițiilor de construibilitate în interiorul ariei studiate și relația acestor condiții cu vecinătățile zonei. Au fost luate în considerare prevederile generale ale P.U.G. Dorobanți pentru zona studiată. S-au reglementat regimul de ocupare a terenurilor din punct de vedere funcțional, al densității de ocupare și utilizare, aliniamentul stradal, suprafețele edificabile, regimul de înălțime, limitele zonelor de protecție , sistemul suplimentar de circulație rutieră și pietonală cu amenajările și dotările aferente și condițiile de echipare edilitară a viitoarelor construcții și amenajări spații verzi

- b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Au fost studiate relațiile cu vecinătățile, fiind propuse măsuri în continuare în ceea ce privește alocarea funcțională a terenurilor și regimul de înălțime , în vederea evitării incompatibilităților funcționale sau a conflictelor de compoziție urbană.
Au fost făcute propuneri pentru modernizarea circulației rutiere.

- c) Probleme de mediu relevante pentru plan

Planul a avut în vedere rezolvarea disfuncțiilor existente în privința următoarelor aspecte :

- Relația cadru natural - cadru construit
În zona studiată nu există elemente cu valoare deosebită ale cadrului natural.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
Zona este supusă unor riscuri natural minime (absența inundațiilor, alunecărilor de teren, eroziunilor). Riscurile seismic vor fi anihilate prin respectarea normelor de proiectare, în special P-100/2006, la realizarea proiectului tehnic.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

În prezent, zona fiind aproape lipsită de activitate, nu există riscuri majore legate de circulații sau echipare edilitară.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Pe amplasamentul studiat și în vecinătatea sa nu există valori de patrimoniu cultural construit, clasificate.

- Evidențierea potențialului turistic
Zona studiată nu are potențial turistic amplasamentul studiat având în prezent destinația de pășune.

d) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective dezvoltării durabile

În scopul rezolvării problemelor de mediu, planul propune următoarele măsuri, structurate pe domenii, după cum urmează:

- **Diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare.**

Prin respectarea, încă din faza de proiectare, a tuturor cerințelor normative în vigoare se vor evita potențialele surse de poluare generate de activitatea propusă (realizarea echipării edilitare, alocarea de terenuri pentru spații verzi, evitarea poluării sonore, evitarea poluării vizuale, etc.)

- **Prevenirea riscurilor naturale**

Clădirile vor fi proiectate conform normativului de proiectare seismică P-100-2006.

Localitatea Dorobanți face parte dintr-o zonă pentru care $IMR = 100$ ani cu $a_g = 0,12 \text{ cm/D}^2$ și $T_c = 0,70$ sec.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul "moderat", aparținând "categoriei geotehnice 2".

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Pentru obiectivele propuse s-a prevăzut colectarea apelor uzate menajere și industriale și direcționarea lor spre cea mai apropiată stație de epurare, stație care se află la Curtici. Pentru apele uzate provenite de la birouri se propune montarea unor separatoare de grăsimi, apele uzate provenite din zonele de depozitare și parcare vor fi colectate și trecute prin separatoare de hidrocarburi și nisipuri, apele pluviale se vor colecta în rigole deschise prevăzute cu separatoare de hidrocarburi și deznisipatoare, urmând să fie devcersate în canalul Dorobanți.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Se propun platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor pentru fiecare incintă propusă, urmând ca lucrările de salubritate să fie contractate cu o firmă de specialitate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri**

Nu sunt necesare lucrări din această categorie.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Proiectul prevede o suprafață de 0,826 ha de spații verzi de zonă, adică 13,30 % din totalul suprafeței studiate, adică 42 mp / locuitor

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Zona nu cuprinde clădiri clasificate ca fiind bunuri de patrimoniu și nici nu interferează cu zone de protecție a unor monumente.

- **Refacere peisagistică și reabilitară urbană**

În zonă nu sunt necesare lucrări din această categorie.

- **Valorificarea potențialului turistic**

Zona studiată nu are potențial turistic.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Prin respectarea prevederilor propuse prin proiect se vor elimina toate disfuncționalitățile semnalate în situația existentă, amenajând un acces carosabil în zonă și în toate incintele și realizând echiparea tehnico-edilitară corespunzătoare.

- e) **Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau gospodărirea apelor)**

Planul respectă prevederile cadrului legislativ referitor la probleme de mediu aflate în vigoare . Prin măsurile propuse are loc asanarea zonei, înlăturându-se posibilitatea depozitării necontrolate a deșeurilor. Asigurarea utilităților în zonă în sistem centralizat elimină posibilitatea poluării prin emisii poluante necontrolate.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

- a) **probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Funcțiunile propuse în zonă nu crează efecte negative asupra mediului, investițiile urmând să fie realizate cu respectarea standardelor de siguranță în exploatare aflate în vigoare.

- b) **natura cumulativă a efectelor**

Prin aplicarea planului nu există posibilitatea apariției unor efecte negative cumulative care să afecteze mediul construit sau natural

- c) **natura transfrontalieră a efectelor**

Prin aplicarea planului nu există posibilitatea apariției unor efecte negative care să aibă influență transfrontalieră asupra mediului construit sau natural

- d) **riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

Prin aplicarea planului nu există posibilitatea apariției unor accidente care să producă efecte negative asupra sănătății umane sau a mediului.

- e) **Mărimea și spațialitatea efectelor**

Prin aplicarea planului nu există posibilitatea apariției unor fenomene care să afecteze negativ mediul sau populația.

- f) **Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat :**

I. **caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural**

Riscul producerii unor catastrofe naturale (inundații) este practic inexistent , datorită lucrărilor de protecție împotriva inundațiilor existente în zona apelor curgătoare aflate în partea de nord est a zonei studiate.

În zona supusă reglementărilor planului nu există clădiri înscrise pe Lista monumentelor istorice .

- II. depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului
Nu există riscul depășirii standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului
- III. folosirea terenului în mod intensiv
Prin Regulamentul Local de Urbanism au fost instituți indici urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) aferenți fiecărei subzone funcționale, în conformitate și în limitele stabilite de Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525 / 1996), fapt care exclude afectarea negativă a arealului prin utilizarea terenului în mod intensiv
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național , comunicat sau internațional.
Zona studiată nu este inclusă în sistemul de arii protejate Natura 2000.
Zona studiată nu se află în zona perimetrului de protecție hidrogeologică a frontului de captare a apei potabile Arad nord -Șimand

Întocmit
Arh. GEORGETA FEIER

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 11 / 03.11.2010
Arhitect Șef

Red. I.F.