

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## **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 orașului Curtici .

Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. –, „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare ” și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al orașului Curtici. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local oraș Curtici 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 alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal –, „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare ”

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 Zonal -, 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

- 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 comunală
- 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 completată 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 – „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” cu R.L.U. aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al orașului Curtici, notat în C.F.-uri după cum urmează :

- Parcela înscrisă în C.F. Curtici cu nr.301 288 în suprafață de 13.000 mp / arabil intravilan
- Parcela înscrisă în C.F. Curtici cu nr.301 289 în suprafață de 1.900 mp / arabil intravilan

3.2. Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. - Pr 234/2020, întocmit de către s.c. Arhi Proiect PBG s.r.l. ca proiectant general, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi viabilizat , prin grija beneficiarului.

3.3. Zonificarea funcțională a intravilanului nou reglementat a fost exprimată grafic prin planșa Reglementări urbanistice - Zonificare. Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. Terenul reglementat are următoarea unitate teritorială de referință:

- U.T.R.8a ( parte a U.T.R. 8 , conform P.U.G. Curtici), formată din subzonele :
  - Lm, Cp , SP

### **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 INTRAVILAN** se supune prevederilor art. 4 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din intravilan sunt evidențiate în planșa 02 A – Situația existentă.

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. 69/1\*991 )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.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.

- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) Terenuri cu folosința conform C.F. 301288 și C.F. nr.301289 - arabil, cu destinația funcțională conform P.U.Z. aprobat prin HCL Curtici nr.20/2014– Construcții pentru prelucrarea primară și ambalare legume – fructe (inclusiv sere, solaii, legume), spații depozitare și corp administrativ, 14.900 Mp, rotund 1,49 Ha

- UTILIZĂRI PERMISE
  - Toate tipurile de construcții care îndeplinesc condițiile legii și prezentului regulament .
- 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).
- UTILIZĂRI INTERZISE
  - Nu se admit construcții pe terenurile destinate obiectivelor de utilitate publică altele decât cele avute în vedere la rezervare

## **1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1.** Terenurile aflate în zona reglementată nu sunt expuse la **RISCURI NATURALE**, respectiv **RISCURI SEISMICE, ALUNECĂRI DE TERENURI, INUNDAȚII**

În conformitate cu REFERATUL GEOTEHNIC întocmit de S.C. .... S.R.L. , conform P 100-1/2013, orașului Pâncota îi corespunde  $ag = 0,16$  și  $Tc = 0,7$  sec.

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

**5.3.** **LUCRĂRILE DE UTILITATE PUBLICĂ** propuse spre realizare în –,, Zonă rezidențială și funcțiuni complementare ,, sunt expuse în volumul I al acestei lucrări și se referă la amenajarea străzii noi propuse și a extinderii rețelelor de alimentare cu utilități, acestea căzând în sarcina beneficiarului .

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**6.1. 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 FAȚĂ 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. 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 FAȚĂ 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 **ACCESE 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 ciclști. 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 potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

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

**9.1. OPERAȚIILE DE PARCELARE CARE SE VOR EFECTUA PE TERENURILE NOU INTRODUSE ÎN INTRAVILAN** Pe terenul supus reglementării se vor putea efectua lucrări de parcelare cu respectarea următoarelor condiții :

- 150 mp pentru construcții înșiruite, cu asigurarea unui aliniament de minimum 8,00 m
- 250 mp pentru construcții cuplate sau izolate, cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 12,00 m.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

**10.1. AUTORIZAREA AMENAJĂRII SPAȚIILOR 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 **REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**.

**11.2.** Unitatea conține mai multe subzone funcționale. Acestea sunt determinate în planșa **Zonificare funcțională / Reglementări** în care este evidențiată și unitatea teritorială de referință

**11.3.** Zonele care constituie U.T.R. 8/a , sunt următoarele:

- Zona de locuințe :
  - Lm : 11.418 mp care se constituie din 23 parcele după cum urmează:

<b>Nr.parcelă</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Dim. Front (ml)</b>	<b>Nr.loc parcare</b>	<b>S min.spatiu verde</b>
1	484	16,25	1	2 mp/locuitor
2	476	16,25	1	2 mp/locuitor
3	481	16,25	1	2 mp/locuitor
4	484	16,25	1	2 mp/locuitor
5	484	16,25	1	2 mp/locuitor
6	487	16,25	1	2 mp/locuitor
7	489	16,25	1	2 mp/locuitor
8	492	16,25	1	2 mp/locuitor
9	494	16,25	1	2 mp/locuitor
10	497	16,25	1	2 mp/locuitor
11	500	16,25	1	2 mp/locuitor
12	502	16,25	1	2 mp/locuitor
13	505	16,25	1	2 mp/locuitor
14	507	16,25	1	2 mp/locuitor
15	510	16,25	1	2 mp/locuitor
16	502	16,25	1	2 mp/locuitor
17	509	16,25	1	2 mp/locuitor
18	507	16,25	1	2 mp/locuitor
19	505	16,25	1	2 mp/locuitor
20	503	16,25	1	2 mp/locuitor
21	502	16,25	1	2 mp/locuitor
22	500	16,25	1	2 mp/locuitor
23	498	16,25	1	2 mp/locuitor



- Zona pentru căi de circulație :
  - Cp : 3.135 mp
- Zona spații verzi :
  - SP : 347 mp

#### **TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE AFERENTE P.U.Z.**

##### **U.T.R. 8/a**

##### **1.1. Capitolul I - Generalități**

- Articolul 1 U.T.R. 8/a cu zonele sale este formată din terenurile parcelelor :
- Parcela C.F. Curtici, nr. 301 288 în suprafață de 13.000 mp/intravilan arabil
  - Parcela C.F. Curtici, nr. 301 289 în suprafață de 1.900 mp/intravilan arabil
- Terenul are aliniament stradal pe latura de nord și sud a acestuia.
- Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 8/a este aceea de zonă pentru locuințe
- Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt : zonă de circulație și amenajări aferente – Cp, zona spații verzi – SP

##### **1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

- Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 8/a
- Construcții și amenajări pentru locuințe în subzona Lm
  - Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona Cp. [Calea de circulație din zona reglementată va fi executată etapizat. După procesul de vânzare a loturilor și finalizarea lucrărilor de construcție, calea de circulație din incinta reglementată va fi transferată în domeniul de interes public al orasului Curtici.](#)
  - Amenajări spații verzi în subzona SP
- Articolul 5 Utilizări permise cu condiții
- Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 8/a se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
- Articolul 6 Interdicții temporare
- Autorizarea construcțiilor în U.T.R.8/a se va face numai după aprobare P.U.Z. și odată cu scoatere terenului din circuit agricol .
- Articolul 7 Interdicții definitive
- (1) Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi .

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

##### **1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

- Articolul 8 Orientarea față de punctele cardinale
- (1) Orientarea construcțiilor având ca destinație de birouri sau servicii se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- 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, parcuri, 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 supraterane din zona subzona Lm se vor amplasa retras față de aliniament cu minimum 5,00 m conform planșei de Reglementări / Zonificare funcțională
- (2) Retragera construcțiilor de pe parcelele de colț față de aliniamentul străzii transversale va fi de minimum 2,00 m.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Clădirile vor putea fi amplasate izolate sau cuplate.
- (2) Distanța minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei în cazul amplasării unor goluri cu privire directă este de 2,00 m, iar în cazul privirii piezișe este de 1,00 m.
- (3) Distanța minimă a clădirilor față de limita din spate a parcelei este de 3,00 m, conform planșei Reglementări / Zonificare funcțională

### 1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu asigurarea accesului carosabil la drumul public direct, conform destinației construcției.

Articolul 12 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct, potrivit cu destinația clădirii.

### 1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 În U.T.R. 8/a se va realiza echipare edilitară în sistem centralizat strada din care se face accesul fiind echipată cu rețele editare de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică

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

Articolul 14 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă este P+2E.

$H_{\text{max. cornisă}} = 9,50$

$H_{\text{max. clădire}} = 12,50$

- (2) În zona SP nu se admit construcții supraterane.

Articolul 15 Indici urbanistici în U.T.R. 8/a, sunt următorii:

Procentul de ocupare a terenului : max. 35 %

Coeficientul de utilizare al terenului : max. 1,05

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

Articolul 16 Parcaje

- (1) Se vor amenaja 1 loc de parcare / garare pe parcelă, aferente fiecărei locuințe
- Articolul 17 Spații verzi
- (1) Spațiul verde din zona SP va fi amenajat pe parcelă de către beneficiar , iar după finalizarea lucrărilor vor fi trecute in domeniul public.
- Articolul 18 Împrejmuiri
- (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente
- (2) Împrejmuirile laterale și posterioare ale parcelelor nu vor depăși 2,00 m.

**Întocmit: arh. Bogdan Puie**