

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. Introducere**

### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii : P.U.Z. : LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE .  
LOCUINTE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
Amplasamentul: Jud.Mh., Com. Simian sat Simian  
N.C.58873; N.C.58872; N.C.58871;  
Beneficiar : DOLEA CONSTANTIN  
Proiectant : SC ARHIDESIGN STUDIO SRL  
Data elaborarii : octombrie.2024-nov.2024

### **1.2. Obiectivul lucrarii**

Zona analizata are o suprafata de 7.594,00mp (0,76ha) zona reglementata avand 5.286,00mp (0,53ha) , fiind formata din trei parcele : **N.C.58873; N.C.58872; N.C.58871**;. Conform reglementarilor din P.U.G. com. Simian parcelele sunt in prezent teren arabil in extravilan , fiind proprietati private.

Din punct de vedere **functional** gasim oportun amenajarea zonei cu functiune de locuire , care sa admita functiuni precum : **locuinte , anexe gospodaresti , birouri**, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Obiectul studiului consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice si reglementarea modului de construire in acea zona, tinandu - se cont de strategia de dezvoltare a localitatii.

Exploatarea judicioasa a terenurilor, amplasarea constructiilor tinand cont de relief, sistematizarea pe verticala si alte elemente nu pot decat sa influenteze in mod benefic atragerea de alte investitii.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL  
"LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN "**

**Aprobarea P.U.Z.-ului presupune introducerea in intravilan a terenului de 5.286,00mp (0,53ha) si eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru constructiile propuse tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari edilitare).**

**1.3. Sursa documentare**

**1.3.1.Lista studii si proiecte intocmite anterior PUZ-ului:**

1. P.U.G.-com.Simian
2. Ridicare topografica avizata de OCPI-zona studiata
3. Plan cadastral

**1.3.2. Cadrul legal si Surse de informatii utilizate :**

1. Serviciul de urbanism al Primariei com. Simian,
2. O.C.P.I. Dr.Tr.Severin

**Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.

**Cadrul Legal**

1. Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
3. Codul civil
4. Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
5. Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

6. privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
7. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
8. H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
9. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
10. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal”
11. Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011).
12. Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
13. Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
14. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
15. OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

### **1.3.3. Suportul lucrării**

- plan cadastral 1/1000
- plan cadastral 1/500
- ortofotoplan 1/500
- ortofotoplan 1/2.500
- ortofotoplan 1/10.000

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

**Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil**

**Elemente juridice**

**-Denumirea si categoria din care face parte:**

Zona studiata cuprinde un teren situat in extravilanul com.Simian, sat Simian, jud. Mehedinti. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a domnului Dolea Constantin.

**-Situatia juridical actuala:**

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice.

**-Sarcini de care este degrevat:**

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara.

**2.Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice**

**2.1-Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea de est a localitatii Simian .

Zona este delimitata de proprietati private si este adiacenta strazii Nicolae Titulescu in partea de nord-est.

Din totalul teritoriului zonei studiate in suprafata de 7.594,00mp (0,76ha) , circa 95,00mp (0,01ha) reprezinta terenuri apartinand domeniului public si circa de 7.499,00mp (0,75ha ) reprezinta terenuri proprietatea persoanelor fizice sau juridice

Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a domnului Dolea Constantin si are urmatoarele vecinatati:

- - NORD - Proprietate privata N.C.58566
- - SUD - Proprietate privata N.C.58874
- - EST - Proprietate privata N.C.51476 ;  
str.NicolaeTitulescu
- - VEST - Proprietate privata N.C.52592

**2.2. Analiza situatiei existente**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

### **2.2.1 Aspecte generale**

Zona analizata are o suprafata de 7.594,00mp (0,76ha) zona reglementata avand 5.286,00mp (0,53ha) , fiind formata din trei parcele : **N.C.58873; N.C.58872; N.C.58871** . Conform reglementarilor din P.U.G. com. Simian parcelele sunt destinate in prezent productiei agricole (**teren arabil**), fiind proprietati private.

### **2.2.2. Elemente ale cadrului natural**

#### **2.2.2.1. Relieful**

Comuna Simian este situat în sud-vestul țării în județul Mehedinți, zona de interferență a Podisului Getic cu Câmpia înaltă a Bălăcitei în lunca comună a Motrului și Husnitei la confluența acestora. Fundamentul pe care s-a alcătuit baza sedimentară a Piemontului Getic în zona Simian este format din sisturi cristaline, calcare paleozoice și calcare jurasice. Aceștia i se suprapune depozite sedimentare de vârstă tortoniană cu o grosime de 88m. În Sarmatian are loc o sedimentare groasă (1000m) cu conglomerate. Depozitele pliocene alcătuite din argile au o grosime de 600m. Dacianul, cea mai veche formațiune care apare în zona Simian este formata din nisipuri și argile. Sub dacian se află formațiunile poniticianului (150m grosime) ce au la bază o granulație grosieră până la pietrisuri. Depunerile din levantin cu grosime între 60-200m în care se desfășoară pietrele de modelare a reliefului. Levantinul este reprezentat prin argile și marne cenușii în alternanță cu nisipuri mărunte argiloase. În partea superioară sunt prezente pietrisurile și nisipurile argiloase care arată schimbări în partea de transport a rețelei hidrografice. Relieful se caracterizează prin largă desfășurare a luncilor dominate în stânga de dealul Cerânganului cu o altitudine de 350m iar în dreapta de dealul Slătinicului 300m. Numeroasele izvoare de la baza terasei Husnitei crează terenuri cu exces de umiditate.

#### **2.2.2.2. Reteaua hidrografica**

Principalul curs de apă din zona este fluviul Dunarea , in regim barat , este departe de zona studiata si este fara influente asupra

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

acesteia. Depresiunea Severinului este delimitata la sud de fluviul Dunarea in regim de baraj Prin ridicarea barajului Portile de Fier II, fluviul Dunarea a trecut de la un regim hidrologicfluvial , la unul de tip lacustru cu oscilatie ale nivelului intre 64 si 69.5m .

### **2.2.2.3. Clima**

Clima este de tip continentală cu influență submediteraneană . In timpul anului , mai ales vara , au loc invazii de mase de aer umede și calde de origine mediteraneană . In acest fel iernile sunt mai blande precipitațiile fiind mai mult sub formă de lapoviță și mai puțin ninsoare. Verile sunt în general calduroase , uneori cu temperaturi de peste 35°C.

Principalele caracteristici ale climei :

1. media anuală a temperaturii aerului : 11,70°C
2. cea mai mică medie anuală : 9,9°C
3. temperatura maximă absolută : 40,9°C
4. temperatura minimă absolută : -26,6°C
5. media anuală a precipitațiilor : 380mm
6. vânturile predominante : vest ; est ( 23% ) ; sud-est (15%). Viteza medie : 6-7 m/sec.

### **2.2.2.4. Conditii geotehnice**

Pentru determinarea condițiilor de construire, s-a solicitat o analiză geotehnică pe un teren delimitat astfel :

- - NORD - Proprietate privată N.C.58566
- - SUD - Proprietate privată N.C.58874
- - EST - Proprietate privată N.C.51476 ;  
str.NicolaeTitulescu
- - VEST - Proprietate privată N.C.52592

Zona este adiacentă străzii Nicolae Titulescu în partea de nord-est.

În baza studiilor din zonă s-a ajuns la următoarele concluzii și recomandări:

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

- Din punct de vedere morfologic amplasamentul se gaseste in zona de terasa a fluviului Dunarea . Suprafata terenului nu prezinta denivelari naturale, are o panta cu o caderemica de la est la vest si o declivitate medie de 1,0-1.5% .

- Stratificatia zonei studiate:

La suprafata se intalnesc formatiuni cuaternare alcatuite din argile , argile nisipoase , nisipuri , pietrisuri , bolovanisuri cu o grosime de cca.

15,00m dupa care urmeaza depozite din etajul pontian – alcatuite din marne vinetii , cenusii , pina la adincimea de cca.50 m.

- apa freatica se afla la cantonata in depozite cuaternare ( pietris ) la adancimi mai mari de 25 m, are curs liber si nu prezinta tendinte de ascensiune si nici agresivitate .

Din lucrarile executate a rezultat urmatoarea stratificatie :

- 0,00-0,40m-sol vegetal
- 0,40-2,70m nisip argilos culoare galben-roscata cu rare fragmente de pietris
- 2,70-3,10m-argila nisipoasa culoare roscata cu fragmente de pietris si bolovanis plastic virtoasa-tare
- peste 3,50m-pietris cu nisip si bolovanis si bolovanis cu slab liant argilos culoare galbena indesat uscat.

Conditii de fundare :

- adancimea maxima de inghet :0,70 m conf. S.T.A.S.6054/77
- zona seismica de calcul E , grad de intensitate 7 ,  $T_c=0,7$  s  $a_g=0,12g$  pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 100$  ani.
- terenul natural din zona permite fundarea directa
- adancimea minima de fundare :  $D_{min.}=0.70$  m
- terenul de fundare : nisip argilos culoare galben-roscata cu rare fragmente de pietris
- capacitatea portanta a terenului de fundare :  $p_{conv}=240$  KPa

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL  
"LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN "**

- pentru proiectarea unor constructii in zona studiata se recomanda cercetari detaliate de teren

### **2.2.2.5. Riscuri naturale**

In zona studiata nu exista riscuri naturale de tipul alunecarilor de teren sau al inundatiilor .

Tipul de relief fiind terasa - cu energie de relief redusa - este asigurata stabilitatea terenului.

Riscul de inundatii este exclus .

### **2.2.3 Circulatia-Caile de comunicatii**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord/sud pe str.Nicolae Titulescu. Se propune modernizarea ei .

Strada Nicolae Titulescu se continua cu strada Progresului prin intermediul careia se face legatura cu D.N.56 Dr.Tr.Severin – Hinova.

### **2.2.4.Ocuparea terenurilor-Analiza fondului construit existent**

Pe terenul care a generat acest studiu **nu exista constructii**. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

S.C.existent =0,00mp.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T.existent = 0,00

### **2.2.5 Echiparea edilitara**

Zona beneficiaza de retele edilitare .

#### **2.2.5.1. Alimentare cu apa**

Alimentare cu apa exista pe strada Progresului si strada Nicolae Titulescu si ajunge pana la 5m dsitanta fata de zona studiata.

#### **2.2.5.2. Canalizarea**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**



**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Canalizare exista pe strada Progresului si si ajunge pana langa zona studiata.

**2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Canalizare exista pe strada Progresului si si ajunge pana langa zona studiata.

**2.2.5.4. Alimentarea cu caldura**

Nu exista retea de termoficare.

**2.2.5.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu exista retea de alimentare cu gaze.

**2.2.5.6. Telecomunicatii**

Nu exista retea de telefonie fixa.

Toate retelele de telefonie mobila au semnal in zona studiata .

**2.2.6 Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Accesibilitate buna din str.Nicolae Titulescu
Echipare edilitara	Echipare edilitara insuficienta
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare
	Din punct de vedere a surselor de poluare

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Probleme de mediu	existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei.

### **2.2.7.Necesitati si optiuni**

1. Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare din strada care strabate zona studiata precum si asigurarea utilitatilor prin racordarea la retelele edilitare existente sau extinderea lor (apa ,canalizare, electricitate ).

### **3.Propuneri de dezvoltare urbanistica categoriei de interventie,reglementari**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se incadreaza in categoria geotehnic I, cu risc geotehnic redus.

#### **3.2 Elemente de tema**

Subiectul studiului este un teren format din trei parcele in suprafata totala de 5.286,00mp (0,53ha) teren liber neconstruit. Pana in prezent , terenul din zona studiata a avut destinatie agricola. In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existent tesutului urban din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

- Locuinte noi -11( posibil spatii compatibile-, anexe gospodaresti, birouri, spatii servicii, mica productie nepoluanta )
- Executarea de retelei de apa .

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

- Executarea de retelei de canalizare .

La realizarea acestui obiectiv se vor respecta urmatoarele conditii:

- Folosirea de material modern de constructii si finisaje.
- Volumetria va fi simpla.
- Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fata de punctele cardinal, fata de elementele de ambient ale cadrului construit, fata de reperele de interes)
- Elementele adiacente constructiilor ( terase, scari exterioare, stalpi, parapet, balustrade, grilaje, copertine vor fi concepute si realizate in spiritual traditiei locale.
- Amenajarile incintei (accesul, aleile, platformele carosabile, si peroanele de imbarcare, spatiile de parcare) vor fi realizate din material durabile ( asfalt, beton, pavele).

Pentru atingerea obiectivelor propuse sunt necesare asigurarea urmatoarelor functiuni care pot fi realizate in bloc sau selective.

- Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare din strada care strabate zona studziata precum si asigurarea utilitatilor prin racordarea la retelele edilitare existente sau extinderea lor (apa , canalizare , electricitate ).
- Parcelarea N.C.58873 si N.C.58871 in 11 parcele.
- O atentie deosebita se va acorda refacerii cadrului natural dupa terminarea lucrarilor de construire.

### **3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica**

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

1. asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
2. utilizarea eficienta a terenului
3. rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea proprietatii si interesului public

### **3.3. Organizarea circulatiei**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

### **3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. Traseele existente se mentin.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord-sud pe str.Nicolae Titulescu.

#### **1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

In functie de caracterul traficului se determina numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere dupa cum urmeaza:

##### **- artere de legatura:**

- categoria a IV-a-strada Nicolae Titulescu tip „1” cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare de 1,0 m pe laturi , distanta dintre fronturile construite fiind de minim 12 m.

##### **- artera de distributie**

- categoria a IV-a ,aleea carosabila interioarava avea profil caracteristic de tip „1” cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare de 1,0 m pe laturi , distanta dintre fronturile construite fiind de minim 16 m.

### **3.3.2. Transportul in comun**

Nu exista trasee de transport in comun care sa deserveasca in mod special zona studiata si nici nu se justifica infiintarea unor astfel de trasee.

### **3.3.3.Parcari si garaje**

S-au prevazut spatii de parcare in interiorul zonei studiate.

S-au prevazut garaje la demisol sau parcari in interiorul loturilor individuale.

### **3.3.4. Sistemizarea verticala**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Datorita diferentelor mici de nivel ( panta terenului este de 1,0%-1,5 % , fara schimbari de directie) nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala a terenului.

### **3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Din punct de vedere **functional zona rezultata va fi unitara-zona de locuinte**, care admite functiuni precum : **locuinte** si functiuni complementare cum ar fi **anexe gospodaresti , birouri .**

Din punct de vedere ai **indicilor urbanistici** propusi acestia sunt precum urmeaza: **POT min. 10%; CUT min. 0.10 , POT max. 35 %; CUT max. 1.00.** Regimul de inaltime maxim admis este de S+P+1, minim P.

Intregul teren a fost impartit in loturi individuale de la 433 mp. la 602 mp. **Se vor amenaja spatii verzi private pe min. 30% din suprafata terenului.** Se propune realizarea a cate 2 locuri de parcare pe fiecare lot in parte.

### **BILANT TERITORIAL** **(propunere organizare arhitecturala Zona reglementata )**

<b>Destinatie teren</b>	<b>Situatia existenta</b>		<b>Situatia propusa</b>	
	<b>suprafata</b>	<b>procente</b>	<b>suprafata</b>	<b>procente</b>
Teren arabil	5.286,0mp	100,00%	0,00mp.	0,00%
Zona Locuinte -din care ocupat cu constructii maxim 35% si spatii verzi private minim 30%	0,00mp.	0,00%	4.253,0mp.	80,45%
-Circulatii	0,00mp.	0,00%	1.033,0mp.	19,55%
<b>TOTAL</b>	<b>5.286,0mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.286,0mp</b>	<b>100,00%</b>

### **BILANT TERITORIAL** **(intreaga zona studiata )**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

<b>Destinatie teren</b>	<b>Situatia existenta</b>		<b>Situatia propusa</b>	
	<b>suprafata</b>	<b>procente</b>	<b>suprafata</b>	<b>procente</b>
Teren arabil	7.499,0mp.	98,75%	2.141,00mp.	28,20%
-Zona Locuinte -din care ocupat cu constructii maxim 35% si spatii verzi private minim 30%	0,00mp.	0,00%	4.253,00mp.	56,00%
-Circulatii	85,00mp.	1,25%	1.200,00mp.	15,80%
<b>TOTAL</b>	<b>7.594,0mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.594,0mp</b>	<b>100,00%</b>

### **3.5.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

- destinatia cladirilor
- regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studiata
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, axe de compozitie

Se propune un regim de inaltime cu maxim trei niveluri supraterrane (P, P+M ,P+1 ,P+1+M).

### **3.6.Regimul de aliniere al constructiilor**

Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

1. regimul de inaltime al cladirilor propuse
  2. profilele transversale caracteristice ale strazilor
- Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

Limite ale zonelor edificabile se pot citi in plansa P4-  
REGLEMENTARI-ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE  
COMUNICATIE

### **3.7.Modul de utilizare al terenului**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

(P.O.T) si coeficientul de utilizare ( C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate

P.O.T. = suprafata ocupata la sol/ suprafata terenului

C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului

Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime .Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

### **3.8.Echiparea edilitara**

#### **3.8.1.Alimentarea cu apa**

Se va realiza racordarea la reseaua de alimentare cu apa rece existenta , alimentata din reseaua SECOM. Se prevede o retea de apa rece pentru alimentarea punctelor de consum. Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru D 110 mm pe conductele de serviciu.

Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

Pentru masurarea consumului de apa, se prevad camine dotate cu contoare de apa rece.

#### **3.8.2.Canalizare**

S-au prevazut retele de canalizare gravitationala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea comunei prin prelungirea canalizarii existente pe str. Progresului.

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si de pe platformele din incinte vor fi dirijate prin pante si rigole spre spatiile verzi din gradini iar apele meteorice din zona strazii de distributie sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

#### **3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Alimentarea cu energie electrica se pate face prin extinderea retelei de 0.4 kw existente pe strada Nicolae Titulescu.

Datele energetice ale unitatii sunt urmatoarele:

<b>Pi</b> locuinte	= 11 loc x 6.0 KW /loc	= 66 Kw
<b>Pi</b> ilum public		= 1 Kw
<b>Pi</b> total		= 67 Kw

***Detalierea solutiei de racordare se va face in baza unui Studiu de Fezabilitate elaborat conform prevederilor legale.***

***Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 respectiv a Ordinului A.N.R.E. 36/2019.)***

### **3.8.4.Alimentarea cu caldura**

Locuintele vor avea centrale proprii . Pentru asigurarea apei calde menajere in timpul primaverii, verii si toamnei locuintele vor fi prevazute panouri solare.

### **3.8.5. . Colectarea deseurilor menajere**

Deseurile menajere se vor colecta in pubele si se vor evacua prin contract de prestari servicii cu o societate specializata.

Deseurile recuperabile, sticla, hartie, metale, plastice se vor colecta selectiv si se vor preda catre societati specializate, corespunzator legislatiei in vigoare.

### **3.8.6.Telecomunicatii**

Nu exista retea de telefonie fixa in zona studiata. Toate retelele de telefonie mobile au semnal in zona studiata.

### **3.9.Obiective de utilitate publica**

#### **3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:**

1. retea de alimentare cu apa- extinderea retelei existente si racordarea la retea.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**



**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

2. retea de canalizare- extinderea retelei existente si racordarea la retea.
3. alimentare cu energie electrice-extindere a retelei existente in vecinatate.

### **3.9.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Zona studiata are o suprafata de 7.594,00mp (0,76ha) din care 7.499,00 mp ( 0,75 ha) sunt proprietatea persoanelor fizice/juridice si 95,00 mp ( 0,01 ha) apartin domeniului public al Primariei.

**Zona reglementata are o suprafata de 5.286,00mp (0,53ha) din care 5.286,00mp (0,53ha) sunt proprietatea persoanelor fizice/juridice si 0,00 mp ( 0,00 ha) apartin domeniului public al Primariei.**

### **3.9.3. Circulatia terenurilor**

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica ( drumuri, pietonale ,spatii verzi ) se determina circulatia terenurilor intre detinatori .

**Se cedeaza catre domeniul public o suprafata de 1.033,00mp.**

### **Obiective de utilitate publica**

#### **-LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea extinderii retelelor edilitare pana in zona studiata	Investitori privati	conform proiect/ autorizatie de construire
realizarea racordarii la retelele edilitare	Investitori privati	conform proiect arhitectura/ autorizatie de construire

**-IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

- terenuri proprietate publica (de interes local)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

**DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE**  
**DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR**  
**PROPUSE:**

Se propunerea trecerea in domeniul public a unei suprafete de 1.033,00mp.

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

-Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

**CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

- **Înscrierea amenajarii și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**  
" **PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN INRAVILAN”**  
generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.  
P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.  
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.  
Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :
  - Zonificarea functionala a terenurilor;
  - Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
  - Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
  - Statutul juridic si circulatia terenurilor
  - Masuri de protectie a mediului
  - Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
  - Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
- **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

- Se va urmări aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de către organismele si organele in drept

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
- crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica
- costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare , a cailor de acces

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA**  
**AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- nu este cazul

• **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
- *Se interzice construirea “blocurilor de locuinte”*
- *Se permite construirea acelor locuinte colective care respecta cumulativ urmatoarele cerinte: respecta P.O.T.-ul , C.U.T.-ul si regimul de inaltime din zona de locuinte individuale si au CEL MULT un apartament pe nivel ( Case cu maxim doua apartamente) , casele mai sus mentionate nefind considerate “blocuri”.*

**PLAN DE ACTIUNE**

**Implementare investitii propuse prin PUZ**  
**Etapizarea investitiei propuse prin PUZ**

1.Dupa aprobarea in Consiliul Local al comunei Simian a prezentului PUZ se va obtine certificate de urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei-estimat ianuarie – decembrie 2025 .

Se va executa extinderea retelelor edilitare necesare obiectivelor propuse (alimentare cu energie electrica , cu apa, canalizare)

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Constructii noi

-construirea –locuintelor si anexelor termen de realizare circa  
trei ani.

2.Obtinerea autorizatiilor de construire pentru obiectivele  
propane-Estimat martie2025-mai 2026

Inceperea lucrarilor la locuinte -estimat martie 2025

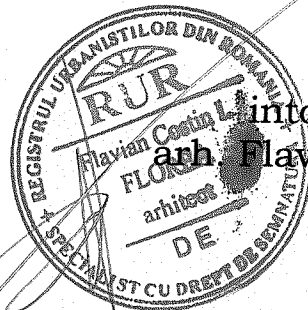
Incheierea lucrarilor la locuinte- mai- 2029

Receptia lucrarilor si inscrierea in Cartea funciara-estimat  
martie 2026-august 2029

#### **4.CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor  
si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire  
la :

1. Incadrarea in Planul Urbanistic General
2. Circulatia si echiparea edilitara
3. Tipul de proprietate a terenurilor



intocmit  
arh. Flavian Florea

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

DR.-TR.-SEVERIN- B-DUL T.VLADIMIRESCU NR.3 BL.B2 SC.1 Ap. 14

THE UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK  
THE STATE EDUCATION DEPARTMENT  
ALBANY, N. Y.

IN SENATE  
January 12, 1910

REPORT  
OF THE  
COMMISSIONERS OF THE STATE EDUCATION DEPARTMENT  
FOR THE YEAR 1909  
ALBANY, N. Y.:  
THE UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK  
THE STATE EDUCATION DEPARTMENT  
1910

1910

THE UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK  
THE STATE EDUCATION DEPARTMENT  
ALBANY, N. Y.



THE UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK  
THE STATE EDUCATION DEPARTMENT  
ALBANY, N. Y.

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **AFERENT PUZ**

### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmui.

### **III. Zonificarea functionala**

- 11.Unitati și subunitati functionale

### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

Sectiunea I – Utilizarea Functionala

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeași parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

**V. Unitati teritoriale de referinta**

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

• **Denumirea lucrarii:**

” LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN ”

• **Amplasament:**

Jud.Mehedinti, Comuna Simian sat Simian.

N.C.58873; N.C.58872; N.C.58871;

• **Beneficiarul investitiei:**

DOLEA CONSTANTIN

• **Proiectant General PUZ :**

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L., DR.TR.SEVERIN,STR.

T.Vladimirescu, nr3, Urb. Florea Flavian Costin.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**



**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

- **Nr.proiect/Data elaborarii:**  
403 /octombrie.2024-nov.2024

## **CAP. I – PRINCIPII GENERALE**

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.**

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din PUZ zona locuinte si anexe si introducere in intravilan Jud.Mehedinti, Comuna Simian sat.Simian”.

RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Odata cu aprobarea Plan urbanistic zonal- zona locuinte si anexe”, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

## **2. Domeniul de aplicare**

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale. RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitarurbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:
  - retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.
  - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu reglementarile PUG si normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

## **CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **3. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Parcela este amplasata in comuna Simian satul Simian in extravilan unde cadrul natural este redus la spatii verzi amenjate si plantate in incintele construite, gradinile populatiei si plantatii de aliniament stradal cu arbori si arbusti.

Relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a comunei Simian iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

**Terenuri agricole din extravilan**

Terenul care face obiectul acestui studiu este in extravilan si este teren agricol.

**Terenuri agricole din intravilan**

Nu face obiect.

**Suprafete impadurite**

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

**Resursele subsolului**

Nu este cazul.

**Resursele de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

**Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul

**Zone construite protejate**

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

Din punct de vedere al prezentei constructiilor sau situurilor clasate ca Monumente Istorice **zona studiata** nu se afla in sit arheologic inclus in LMI/2016 sau RAN si nu include monumente istorice clasate in LMI/2016. La circa 148m sud-vest de zonaq

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

studiata se afla limita nord-estica a sitului arheologic Km fluviali 924+500-925 avand codul RAN 109835.05 si la sud-es de zona studiata , la circa 192 metri se afla limita nord-vestica a sitului arheologic Valul; Brazda lui Novac avand codul RAN 109835.07.

### **Organizarea activitatii de salubritate**

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubritate a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

#### **Expunerea la riscuri naturale**

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local al comunei Simian .

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care reprezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

### **Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

### **Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

### **Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

### **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

### **Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.**

#### **Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insozirea si ventilarea naturala a incaperilor.

#### **Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice**

Amplasarea cladirilor in zona studiata se face retras de la drumul public.

Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. **Costul lor apartine investitorului.**

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinate de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de accese carosabile si pietonale).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

#### **Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Limita sud-vestica (cea mai apropiata de Dunare) a amplasamentului prezentului PUZ se afla la 420-430m distanta de Dunare.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

**Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN – CFR**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Limita sud -vestica (cea mai apropiata de Dunare si frontiera) a amplasamentului prezentului PUZ se afla la 420-430m distanta de frontiera.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament . Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a/ distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil.

b/distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Se prevad accese/iesiri carosabile din/in strada publica ( Nicolae Titulescu), in sensul de mers al parcursului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a unui traseu de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumurile publice se face asa cum este prevazut in planșa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

### **Accese pietonale**

Traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,00 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament , prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.**

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**



**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie dedestinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

### **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

### **Realizarea de retele edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.**

### **Parcelarea**

Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcelatele se vor conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiilor.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

### **Inaltimea cladirilor**

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

### **Cladiri**

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Pentru firme, totemuri, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spre drumul public cu respectarea Legii privitoare la amplasarea mijloacelor publicitare si a regulamentului local specific aprobat cu HCL.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.**

### **Parcaje**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizanduse platforme cu locuri de parcare in interiorul parcelelor incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 .

Nu se admite parcare autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

### **Spatii verzi**

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din limitele laterale si vegetatie joasa (inaltime de 1m. maxim) la limitele posterioare ale parcelelor , in afara zonei edificabile. POT maxim este 35% . Din diferenta de 65% cel putin 35% vor fi spatii verzi private.

### **Imprejmuire**

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

## **CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. Unitati si subunitati fuctionale**

Unitatile si subunitatile functionale al ocuparii parcelelor cu nr. cadastral **N.C.58873; N.C.58872; N.C.58871**;- comuna Simian, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS- zona studiata</b>		
	<b>Mp.</b>	<b>%</b>
ZONA CONSTRUCTII (LOCUINTE)	4.253,00mp	56,00%
ZONA CIRCULATII	1.200,00mp.	15,80%
TREN ARABIL-LIBER NECONSTRUIT	2.141,00mp.	28,20%
TEREN STUDIAT	<b>7.594,0mp</b>	<b>100,00</b>

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

<b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ- zona reglementata</b>		
	Mp.	%
ZONA CONSTRUCTII (LOCUINTE)	4.253,0mp	80,45%
ZONA CIRCULATII	1.033,0mp.	19,55%
TEREN STUDIAT	<b>5.286,0mp</b>	100,00

**CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI  
SUBUNITATILOR  
FUNCTIONALE**

Parcelele studiate **si reglementate** in suprafata de 0.5286 ha.(din total 0.7594 ha studiat), sunt teren arabil situat in extravilan.

**Aprobarea P.U.Z.-ului initiat de DOLEA CONSTANTIN, se presupune introducerea in intravilan a terenului care face obiectul acestui studiu si eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru constructiile propuse tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari edilitare)** Zona studiată, se configurează 2 zone functionale, identificate ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:  
**Zlm – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE( Zlm1; Zlm2)**  
**Zc – ZONA CIRCULATII PUBLICE**

**SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art.1. Utilizari admise.**

**Zlm** - Pentru această subzonă funcțională sunt admise executarea de locuinte si anexe gospodaresti

**Zc** – nu este cazul

**Art.2. Utilizari admise cu conditionari.**

**Zlm** – sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

-cele cuprinse in PUZ si RLU PUG Comuna Simian aprobat cu HCL:  
productie nepoluanta, birouri, anexe, accese pietonale, spatii verzi,  
**Zc** – nu este cazul

**Art.3. Utilizari interzise.**

**Z1m**– sunt interzise urmatoarele utilizari:

- cele cuprinse PUZ si RLU PUG Comuna Simian aprobat cu HCL:  
functiuni poluante, productie poluanta,

**Zc** – nu este cazul

**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI**  
**CONFORMARE A CLADIRILOR**

**Art.4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)**

**Z1m**-Parcela se considera construibila daca este accesibila direct  
dintr-un drum public/acceptul administratorului drumului public  
pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba  
minim 250 mp si 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma  
poligonala.

**Zc** – nu este cazul

**Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Z1m**- Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la  
aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii  
generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si  
anume:

Noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri :

<b>Z1m1</b>	NORD:	2,00m,
-	VEST:	4,00m
-	EST:	2,00m
-	SUD:	2,00m

<b>Z1m2</b>	NORD:	2,00m,
-	VEST:	2,00m

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

- EST: 4,00m
- SUD: 2,00m

**Zc** – nu este cazul

**Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Z1m**- Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa *P3-Reglementari urbanistice – Zonificarea teritoriului si caile de comunicatie* respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

- Z1m1**
- NORD: 2,00m,
  - VEST: 4,00m
  - EST: 2,00m
  - SUD: 2,00m

- Z1m2**
- NORD: 2,00m,
  - VEST: 2,00m
  - EST: 4,00m
  - SUD: 2,00m

**REGIM MAXIM DE INALTIME –S+P+1;minim P**

**Zc;** – nu este cazul

**Art.7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

**Z1m**- In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

de 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Excepție de la aceasta prevedere fac construcțiile umbrite cu funcțiunea de anexe, depozitari și care nu umbresc la randul lor construcții care prezintă funcțiuni ce necesită un nivel de însorire conform legii. În cazul acestora se va respecta retragerea minimă de 3m

**Zc** – nu este cazul

**Art.8. – Circulații și accese**

Circulația principală în zona se desfășoară pe direcția nord-sud pe str.Nicolae Titulescu.

**Zlm**- Accesul se va face din strada (aleea carosabilă interioară) propusă

- conectarea parcelelor la circulația urbană existentă și propusă, accesul carosabil se realizează cu racord direct din strada publică.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în parcele se face direct din strada propusă.

**Art.9. – Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor se va asigura doar în interiorul parcelelor; \*locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice;

- se vor asigura un **minim** de locuri de parcare, 1 loc/locuință(familie)

\*se realizează parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

Accesele la construcțiile propuse se vor face din strada din strada (aleea carosabilă interioară) propusă. Pentru parcare au fost prevăzute spații în interiorul parcelelor.

**Zb** – nu este cazul

**Art.10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

**Zlm**- Înălțimea maximă admisă este: S+P+1, cu regim de construcție discontinuu.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

Zc – nu este cazul

**Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor**

**Zlm**-Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;  
-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeaasi nota de volum si materiale cu fatada principala;  
-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;  
-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

Zc – nu este cazul

**Art.12. – Conditii de echipare edilitara**

**Zlm, Zc** – Se va realiza racordarea la reseaua de alimentare cu apa rece existenta , alimentata din reseaua SECOM. Se prevede o retea de apa rece pentru alimentarea punctelor de consum. Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru D 110 mm pe conductele de serviciu. Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

S-au prevazut retele de canalizare gravitacionala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea orasului prin prelungirea canalizarii existente pe str. Progresului.

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si de pe platformele din incinte vor fi dirijate prin pante si rigole spre spatiile verzi din gradini iar apele meteorice din zona strazii de distributie sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere

- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**



**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN**  
**INTRAVILAN ”**

gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.
- investitorul se obliga sa racordeze constructiile noi la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

Zv – nu este cazul

**Art.13. – Spatii libere si spatii plantate**

**Z1m** - suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins; suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcele vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti.

Zc– nu este cazul

**Art.14. – Imprejmuiri**

**Z1m**– Împrejmuirile la aliniamentul stradal pot fi opace sau transparente, cu înălțime de maxim 1,80m;  
- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;

Zc– nu este cazul

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim = 35%, conform PUZ

**Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)**

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**PR.403/2024 PLAN URBANISTIC ZONAL  
"LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN "**

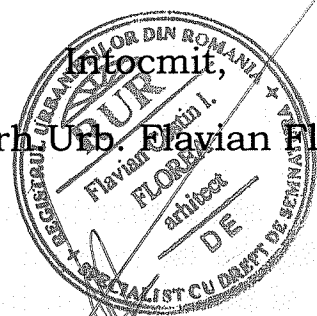
CUT maxim = 1 mpADC/mp.teren, conform PUZ .  
POT-ul si CUT-ul au fost calculate in functie de dimensiunile parcelei  
si a functiunii precum urmeaza ( vezi planșa de reglementari aferente  
PUZ)

Indici urbanistici propusi		
NR. CAD.	POT	CUT
N.C.58871	35%	1,00
N.C.58873	35%	1,00
N.C.58872	0,00%	0,00

**CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

PUZ " PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINTE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN" studiaza un teren  
situat in extravilanul localitatii, in afara UTR-urilor stabilite in PUG.

Intocmit,  
Arh. Urb. Flavian Florea



**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**