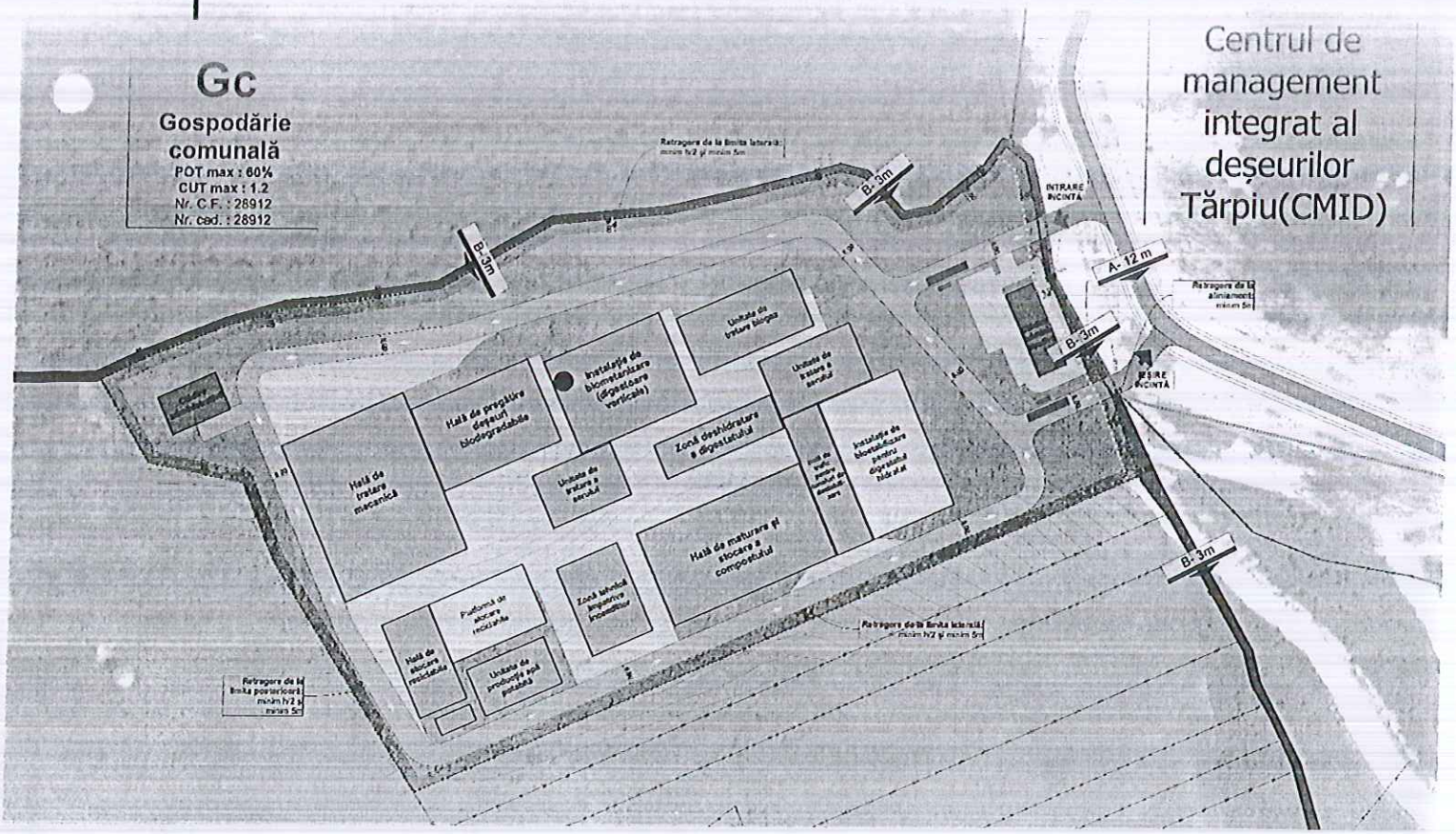
VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TĂRPIU, COMUNA DUMITRA, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD,ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

Sat Tărpiu, comuna Dumitra, județul Bistrița-Năsăud
2022

Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD

Proiectant : SC RSPLAN BIROU DE PROIECTARE SRL
Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de **arhitect**



FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII:	**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TĂRPIU, COMUNA DUMITRA, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	**MEMORIU de PREZENTARE**
DENUMIREA BENEFICIARULUI	**CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD**
DENUMIREA PROIECTANTULUI	**S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.** arh. Radu Săplăcan arh. Teodora Pop
DATA PREDĂRII	noiembrie 2022

LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL	**S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.** **Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,** **jud. Bistrița Năsăud**
ȘEF DE PROIECT	arh. Radu Săplăcan
PROIECTANT	arh. Teodora Pop

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE 9

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 9
1.2. OBIECTUL PUZ 9
1.3. SURSE DOCUMENTARE 9

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 10

2.1. EVOLUȚIA ZONEI 10
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE 10
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 10
2.1. CIRCULAȚIA 11
2.2. OCUPAREA TERENURILOR 12
2.3. ECHIPARE EDILITARĂ 12
2.4. PROBLEME DE MEDIU 12
2.5. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 12

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 13

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 13
3.2. PREVEDERI ALE PUG 13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 13
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 13
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI 13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 14
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI 14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 15

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 16

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TĂRPIU, COMUNA DUMITRA, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD,ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
Beneficiar :	CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
Proiectant general :	S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Data elaborării:	noiembrie 2022

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta lucrare se realizează în scopul sistematizării urbanistice a zonei, în vederea construirii unei stații de tratare mecanico-biologică cu digestie anaerobă, care să funcționeze în legătură directă cu Centrul de Management Integrat al Deșeurilor Tărpiu(CMID) care este în imediata vecinătate.

Principalele obiective ale prezentului proiect sunt:

1. **Reglementarea zonei și introducerea ei în intravilan** astfel încât să se permită amplasarea unei stații de tratare mecano-biologică;
2. **Identificarea** opțiunilor de accesibilitate în zona studiată.

1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate sunt:

- Planul Urbanistic General al comunei Dumitra, jud. Bistrița-Năsăud
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată are o amplasare favorabilă pentru funcțiunea propusă, fiind localizată la nord-vest față de satul Tărpiu și în imediata vecinătate a CMID Tărpiu.

Principalele atuuri ale acestei zone sunt:

- proximitatea CMID Tărpiu;
- amplasarea la distanță mare față de așezările umane;
- costuri reduse ale terenurilor;
- topografia și geomorfologia terenului;
- accesibilitatea crescută datorită drumului amenajat existent care face legătura cu CMID Tărpiu și restul județului.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată cuprinde terenul situat în extravilanul satului Tărpiu comuna Dumitra, jud. Bistrița-Năsăud, cu suprafața totală de 58000 m^2 . Acesta este localizat la nord-vest față de satul Tărpiu și în imediata vecinătate a CMID Tărpiu.

Terenul prezintă o declivitate pe zona nord-sud, cu o diferență de nivel de aproximativ 25m.

Accesul principal în zona studiată se face prin intermediul drumului de incintă al CMID Tărpiu, care face legătura cu satul Tărpiu.

Zona studiată se învecinează, către:

- Nord- drum, pădure;
- Est- drum;
- Vest - Proprietate privată;
- Sud – proprietate privată;

Zona studiată este situată înafara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Parcela studiată este în domeniul privat a beneficiarului CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD.

Categoria de folosință a terenului este de arabil.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Terenul studiat prezintă o declivitate pe direcția nord-sud, cu o diferență de nivel de 25-29mm. Latura de nord, adiacentă pădurii, este situată la o altitudine medie de +400.0m, terenul coborând înspre sud, unde se ajunge la o altitudine medie de +375.0m.

Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic, zona corespunde bazinului hidrografic al pârâul Rosua, afluent de dreapta al Șieului.

Clima

Din punct de vedere **climatic**, județul se încadrează în zona continental moderată, cu unele influențe polar maritime și temperat maritime. Vânturile suflă din sector estic și au o medie de 3,1m/s.

Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară, precipitațiile medii anuale, urmărind treptele de relief, cresc treptat de la 630 la peste 1000 ml, pe culmile înalte. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal.

Temperatura medie anuală este de 8,2°C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,4°C iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 19,1°C.Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații – iunie, cu o medie de 94,4mm, iar cea mai secetoasă – ianuarie, cu media de 35,2mm.

Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest – est.

Zona seismică de calcul

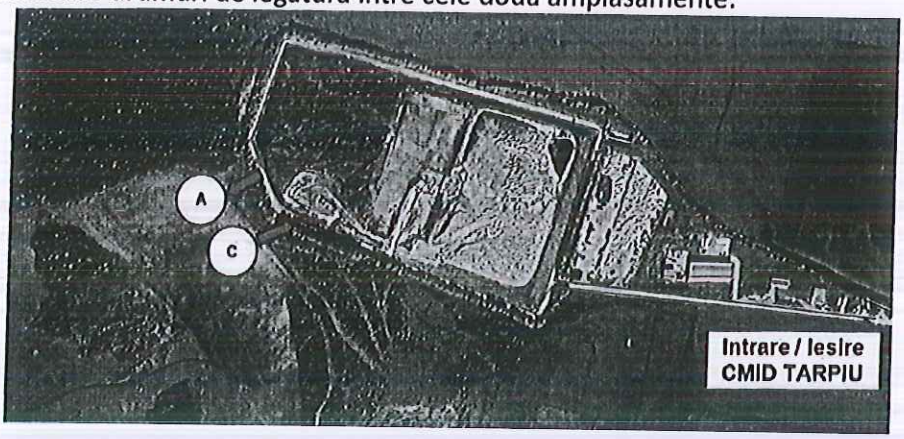
Sub aspect geologico-tectonic, geomorfologic și climato-mineralogic, zona studiată se află în condițiile specifice județului Bistrița-Năsăud, se găsește sub influența cutremurelor de tip „moldavic" ce au epicentrul mai îndepartat din zona Vrancei.

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri" – P100-1/2013, amplasamentul construcției se caracterizează prin accelerația terenului ag=0,10g si perioada de colț Tc=0,7s.

Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR=225 ani.

2.1. Circulația

Accesul la amplasament este propus prin incinta Centrului de Management Integral al Deșeurilor Tărpiu, fiind necesare drumuri de legătură între cele două amplasamente:



Drumurile de incintă se vor realiza pentru întreținere și asigurarea accesului în zonele tehnice principale. Drumurile sunt proiectate pentru trafic rutier greu.

2.2. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecţie faţă de obiective cu valoare de patrimoniu, parcela fiind identificată prin extrasul CF nr. 28912 şi având o suprafaţă de 58000 mp.

Categoria de folosinţă a terenului este de arabil.

Terenul este liber de construcţii, iar conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumitra, acesta este situat în extravilan.

2.3. Echipare edilitară

Alimentare cu energie electrică

Reţeaua publică de alimentare cu energie electrică este existentă în zonă, în incinta CMID Tărpiu.

Alimentare cu apă potabilă

Reţeaua publică de alimentare cu apă este existentă în zonă, în incinta CMID Tărpiu.

Canalizare

Reţeaua publică de canalizare este existentă în zonă, în incinta CMID Tărpiu.

Alimentare cu gaze naturale

Reţeaua publică de alimentare cu gaze naturale este existentă în zonă.

2.4. Probleme de mediu

Terenul ce urmeaza a fi introdus in intravilan are o panta medie de 14% pe directia NV-SE si este stabil din punct de vedere a aluncarilor de teren la data efectuarii studiului de teren.

Având în vedere caracteristicile construcţiei precum şi condiţiile de teren, amplasamentul se încadrează în riscul geotehnic moderat, categoria geotehnică 2, conform NP074/2014.

Staţia de tratare face parte din PJGD, aprobat prin Avizul de mediu nr. 1/19.04.2021 şi Hotarârea Consiliului Judeţean Bistriţa-Năsăud nr. 51/28.04.2021.

2.5. Opţiuni ale populaţiei

Zona din imediata vecinătate este preponderent neconstruită, dar dominată de un caracter de gospodărie comunală datorită existenţei CMID Tărpiu pe latura de est. Se doreşte amplasarea unor funcţiuni asemănătoare celor existente.

Totodată, zona are o accesibilitate crescută datorită proximităţii CMID Tărpiu, pentru care deja există infrastructura necesară, suficientă pentru a prelua şi circulaţiile aferente noii dezvoltări.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare PUZ-ului au arătat oportunitatea și sustenabilitatea realizării acestei investiții.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al UAT Dumitra, momentan terenul este situat în extravilan:

BILANȚUL TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ			
Zona studiată	Suprafața (mp)	Amplasament	Categorie de folosință
Teren extravilan	58000	extravilan	arabil
Total teren extravilan	**58000**	**extravilan**	**arabil**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala valoare a cadrului natural existent o constituite suprafața mare a terenului,lipsa vegetației înalte abundente, fiind astfel ușor de amenajat pentru a oferi oportunitatea amplasării unor funcțiuni industriale, care au nevie de suprafețe mari pentru construcțiile aferente.

3.4. Modernizarea circulației

După cum se poate observa în Planșa de *Reglementări urbanistice- Zonificare,* proiectul implică dezvoltarea a două căi de acces pentru intrarea, respectiv ieșirea din incintă, în directă legătură cu drumurile de incinta din CMID Târpiu.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală studiată este de 58000 mp, conform CF 28912.

Suprafața introdusă în intravilan va fi reglementată conform tabelului de mai jos. În ultimele două coloane ale tabelului este calculată suprafața minimă de spații verzi, conform reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism atașat. Calculul este făcut pentru fiecare zonă funcțională luând în considerare suprafața minimă de spații verzi specificată în fiecare UTR.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

BILANȚUL TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUSĂ				
Zona funcțională	Suprafață totală/zonă funcțională		Suprafață minimă de spații verzi/zonă funcțională	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
Gc- Zonă Gospodărie comunală	58000	100.00%	5800	10.00%
Total	**58000**	**100.00%**	**5800**	**10.00%**

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

- **UTR Gc- Gospodărie comunală**
- POT = 60%
- CUT = 1.2
- Regim de înălțime:
  - H max cornișă = 15m
  - H max coamă = 20m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă va fi realizată din rețeaua de apă potabilă a CMID Tărpiu.

Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în CMID Tărpiu.

Alimentare cu energie eletrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată din rețeaua existentă a CMID Tărpiu.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul ce urmeaza a fi introdus in intravilan are o panta medie de 14% pe directia NV-SE si este stabil din punct de vedere a aluncarilor de teren la data efectuarii studiului de teren.

Având în vedere caracteristicile construcției precum și condițiile de teren, amplasamentul se încadrează în **riscul geotehnic moderat, categoria geotehnică 2**, conform NP074/2014.

În tot perimetrul studiat se va avea în vedere protejarea și menționerea covorului vegetal natural pe toate suprafețele care nu vor fi ocupate de construcții sau drumuri.

Epurarea și preepurarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se realizează racordarea la rețeaua de canalizare existentă în CMID Tărpiu.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi prelucrate în cadrul aceluiași ansamblu.

Plantări de zone verzi

Zonele verzi configurate prin prezenta documentație vor fi plantate cu specii locale.

Zone protejate

Zona studiată este în afara sitului Natura 2000. Activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Beneficiarul prezentei lucrări este CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD, în a cărei proprietate se află zona studiată. Terenul studiat rămâne în proprietatea beneficiarului.

Mai jos se prezintă bilanțul aferent circulației terenurilor:

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Suprafata	
	mp	%
a). DOMENIUL PUBLIC	58000	100.00%
Terenuri din domeniul public al statului	0	0.00%
Terenuri din domeniul public al județului	58000	100.00%
Terenuri din domeniul public al orașului	0	0.00%
b). PROPRIETATE PRIVATĂ	0	0.00%
Terenuri din domeniul privat al statului	0	0.00%
Terenuri din domeniul privat a județului	0	0.00%
Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	0	0.00%
TOTAL	58000	100.00%

CIRCULAȚIA TERENURILOR	58000	100.00%
Terenuri ce rămân în domeniul public a județului	58000	100.00%

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin propunerea elaborată s-a urmărit configurarea unei zone cu funcțiuni de gospodărie comunală, având atenția **ORIENTATĂ SPRE PROTECȚIA MEDIULUI**, prin amplasarea unei funcțiuni care să îmbunătățească managementul actual al deșeurilor din cadrul Județului Bistrița-Năsăud.

Acest demers se va executa fara a produce prejudicii de orice natura atat vecinilor cat si traficului rutier si pietonal din zon

Întocmit:
arh. Teodora Pop
Șef de proiect:
arh. Radu Săplăca

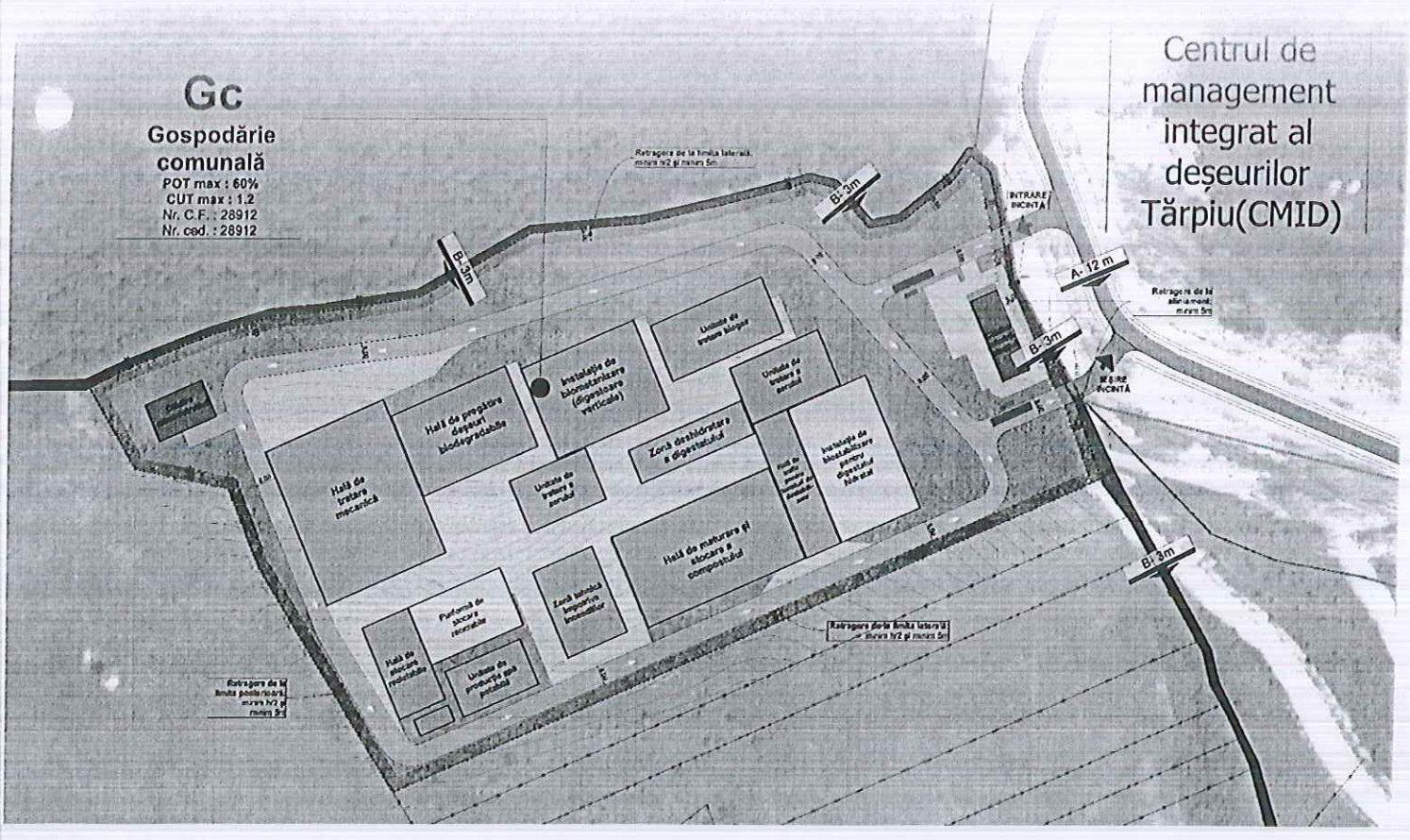
VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TĂRPIU, COMUNA DUMITRA, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

Sat Tărpiu, comuna Dumitra, județul Bistrița-Năsăud
2022

Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
Reprezentant : președinte EMIL RADU MOLDOVAN

Proiectant : SC RSPLAN BIROU DE PROIECTARE SRL
Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de arhitect



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TĂRPIU, COMUNA DUMITRA, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
DENUMIREA BENEFICIARULUI	**CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD** Reprezentat de **președinte EMIL RADU MOLDOVAN**
DENUMIREA PROIECTANTULUI	**S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.** **arh. Radu Săplăcan** arh. Teodora Pop
DATA PREDĂRII	noiembrie 2022

CUPRINS

I. DISPOZIŢII GENERALE 1

Articolul 1: Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU) 1

Articolul 2: Baza legală a elaborării 1

Articolul 3: Domeniul de aplicare 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 4

Articolul 4: Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit 4

Articolul 5: Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public 5

Articolul 6: Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii 5

Articolul 7: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii 6

Articolul 8: Reguli cu privire la echiparea edilitară 6

Articolul 9: Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii 7

Articolul 10: Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri 8

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ 10

Articolul 11: Unităţi şi subunităţi funcţionale 10

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE 11

Gc- Gospodărie comunală 12

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI 12

SECŢIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ 12

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR 13

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR 14

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ 15

Întocmit,
arh. Teodora Pop

Şef proiect,
arh. Radu Săplăcan

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1: ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

(1) Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor.

(2) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor în zona reglementată prin prezenta documentaţie, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

(3) Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, în vederea îmbunătăţirii calităţii vieţii şi dezvoltarea echilibrată a localităţilor, în interesul general al tuturor membrilor comunităţii.

(4) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal şi, implicit, a Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte şi devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local al comunei Dumitra.

(2) Prezentul regulament completează Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Dumitra.

Reglementarea situaţiilor tranzitorii

(1) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilităţii Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(2) Autorizaţiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizaţiei. In cazul cererilor de prelungire a valabilităţii Autorizaţiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluţionarea unei astfel de cereri şi existenţa sau nu a unor diferenţe majore între acestea şi prescripţiile prezentului Regulament privind servituţile de utilitate publică, alte restricţii.

ARTICOLUL 2: BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) La baza elaborării regulamentului de faţă stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul actualizată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii

nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Naţional de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREŞTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.PA.T. nr.176/N/16.08.2000;
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Comunei Dumitra;
- Codul Civil.

(2) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condiţiile specifice fiecărei zone.

(3) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentaţiile care au stat la baza elaborării PUZ).

ARTICOLUL 3: DOMENIUL DE APLICARE

(1) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri din zona reglementată prin prezentul PUZ.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabileşte reguli aplicabile atât la nivelul unităţii administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cât şi la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condiţiile şi limitele dreptului de construibilitate.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament precum şi atunci când este cazul, a eventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

(5) La emiterea autorizaţiior de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(6) Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic

Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor şi un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

(7) Fac excepţie de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administraţia publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD). Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unităţii teritoriale de referinţă din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcţii existente anterior prezentului regulament.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Anterior emiterii autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Destinația acestor terenuri se reprezintă în partea desenată a Planului Urbanistic Zonal.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității este permisă cu avizul organelor administrației publice de specialitate și respectând prevederile Legii nr. 46/2008 – Codul Silvic al României. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(4) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Terenurile cu resurse ale subsolului se reprezintă în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.

(5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor, cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, precum și cele prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor. Aceste resurse de apă sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.

(6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate.

(7) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ale Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, precum şi ale altor autorităţi şi delimitate conform legii, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ şi zonale potrivit legii; după caz, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face doar după obţinerea de către solicitant a certificatelor de descărcare de sarcină arheologică, respectiv după declasarea monumentului istoric protejat. Autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de importanţă naţională, se face cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor în condiţiile stabilite prin prevederile legale. Zonele construite protejate se prezintă în cadrul planşei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 5: REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire sau amenajare în zonele expuse la riscuri natural (alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile etc.), cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora şi a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidenţă în cadrul planşei de REGLEMENTĂRI a PUZ.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepţia lucrărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidenţă în cadrul planşei de REGLEMENTĂRI a PUZ.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, care prin natura şi destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

(4) Constrângerile legate de disfuncţionalităţi ale echipării tehnico-edilitare sau de lipsa acesteia, precum şi asigurarea echipării edilitare, se reprezintă în planşele de echipare tehnico-edilitară ale PUZ. Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

ARTICOLUL 6: REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996).

Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice locale şi ale autorităţilor competente potrivit legii:

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi exploatare;

- parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie, inclusiv funcţiunile lor complementare;
- conducte de alimentare cu apă şi canalizare, sisteme de transport gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii, alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, cu alte funcţiuni decît cele menţionate mai sus, este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor, delimitate conform legii.

Amplasarea faţă de aliniament

(1) În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care Planul Urbanistic Zonal prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

(2) Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea faţă de aliniament se face conform legii şi în condiţiile prezentului regulament privind derogările.

(4) Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Condiţiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

ARTICOLUL 7: REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi a autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

ARTICOLUL 8: REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la reţele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă şi de energie

electrică.

(2) Pentru toate categoriile de construcţii se pot obţine derogări de la alineatul de mai sus, cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

Realizarea de reţele edilitare

(1) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar, conform legislaţiei în vigoare la momentul obţinerii Autorizaţiei de construire.

ARTICOLUL 9: REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condiţiile specificate în fiecare unitate funcţională.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor şi conformării volumetrice

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre funcţiunea construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentaţie de urbanism.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii.

(3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea şi respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului şi a coeficientului de utilizare a terenului, precum şi a regimului maxim de înălţime, aşa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referinţă.

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcţii de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultată prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

Înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât

un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maxim admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepţia cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situaţie, nici un punct al clădirii nu va depăşi planul paralel cu terenul.

Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei; (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica ş.a. – depreciază valoarea peisajului şi intră în contradicţie cu aspectul general al zonei este interzisă; (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale şi a unităţilor teritoriale de referinţă privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decoraţiuni.

(4) Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală.

ARTICOLUL 10: REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire.

(2) În cazul imposibilităţii tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spaţiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenţei unor restricţii privind realizarea de spaţii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor şi subzonelor funcţionale / a unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condiţiile alin. (a) se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor zonelor şi subzonelor funcţionale precum şi a unităţilor teritoriale de

referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Spaţii verzi

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale şi a unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată, conform condiţiilor prevăzute la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale precum şi a unităţilor teritoriale de referinţă. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situaţie poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziţia exactă şi esenţa pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înţelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinţă egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiţii:

- poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice
- arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m
- distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia reţelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Împrejmuiri

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Înălţimea nu va depăşi 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce priveşte textura şi culoarea. Porţile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ş.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colţ vor fi obligatoriu transparente.

(3) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spaţiul public va fi prevăzută cu nişe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 11: UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

(1) Zonificarea funcțională propusă prin planurile urbanistice existente, realizată în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu, a fost respectată și detaliată prin PUZ-ul actual și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

(2) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

(4) Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este următoarea:

- **Gc- Gospodărie comunală**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei studiate se propun următoarele zone funcționale:

- **Gc- Gospodărie comunală**

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre unitățile teritoriale de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

SECȚIUNEA I	**CARACTERUL ZONEI**
ARTICOLUL 1	Condiționări GENERALE
ARTICOLUL 2	Servituți
SECȚIUNEA II	**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
ARTICOLUL 3	Utilizări admise
ARTICOLUL 4	Utilizări admise CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 5	Utilizări interzise
SECȚIUNEA III	**CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**
ARTICOLUL 6	Caracteristici ale parcelelor
ARTICOLUL 7	Amplasarea clădirilor față de aliniament
ARTICOLUL 8	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei
ARTICOLUL 9	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeaşi parcelă
ARTICOLUL 10	Condiții de acces şi circulații
ARTICOLUL 11	Staționarea autovehiculelor
ARTICOLUL 12	Înălțimea maximă a clădirilor
ARTICOLUL 13	Aspectul exterior al clădirilor
ARTICOLUL 14	Condiții de echipare edilitară
ARTICOLUL 15	Spații verzi
ARTICOLUL 16	Împrejmuiri
SECȚIUNEA IV	**POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**
ARTICOLUL 17	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
ARTICOLUL 18	COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Gc- Gospodărie comunală

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată prelucrării deșeurilor menajere colectate în amestec și a deșeurilor biodegradabile colectate separat, în vederea reducerii numărului depozitelor neconforme și creșterea gradului de pregătire pentu reciclarea deșeurilor.

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

ARTICOLUL 2: SERVITUȚI

1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

1) Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului;
2) Construcții și instalații conexe, necesare asigurării funcționării: unitate de tratare a aerului, unitate de producție de apă potabilă, unitate tehnică împotriva incendiilor, etc.;
3) Instalații necesare prelucrării deșeurilor: instalație de tratare mecanică, instalație de pregătire pentru deșeuri, instalație de biometanizare, instalație de biostabilizare, unitate de rafinare și maturare compost, unitate de tratare a levigatului, etc.;
4) Colectare, prelucrare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile: unitate tehnică de stocare, hală de recepție, groapă de stocare temporară, clădiri/platforme pentru stocare, etc.;
5) Parcaje;
6) Împrejmuiri;
7) Amenajări exterioare;
8) Circulații / platforme pietonale și carosabile de incintă.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

1) Se admite extinderea si mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

1) Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4;

2) Sunt interzise funcțiunile de locuire.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) Construcțiile se vor retrage cu minim 5 metri față de aliniament.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

1) Față de limitele laterale de proprietate, clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streașină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.
2) Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streașină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

(1) Autorizarea construcțiilor se va face doar în următoarele condiții:

- Exista posibilitatea de acces direct la drumurile publice sau se face dovada asigurării accesului la un drum public printr-un drum de servitute;
- Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
- Este asigurată întoarcerea autovehiculelor/autocamioanelor(in funcție de destinația construcției) în interiorul parcelei.

(2) Acccesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

(3) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

(4) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

(5) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și preluarea lor în mod controlat.

(6) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei ;
2) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
3) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform specificațiilor Anexei nr. 5 a *Regulamentului general de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996;*
4) Pentru toate construcțiile, este obligatoriu ca minim 10% dintre locurile de parcare să fie prevăzute cu stații de încărcare electrică pentru mașini;

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

1) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 metri;
2) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m;
3) Pentru echipamentele tehnologice se admit înălțimile rezultate din fișele tehnice.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;
2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente:
   - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora cel puțin la rețelele existente de apă și de energie electrică;
   - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
2) Realizarea rețelelor edilitare
   - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 10% din suprafața totală a parcelei; se va planta minim un arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde;
2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%;
3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale;
4) Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI

1) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei și se recomandă să fie retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
2) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac și o parte transparentă, care poate fi dublată de gard viu. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,2 m.
3) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

1) POT maxim = 60%

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

1) CUT maxim = 1,2

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul zonei studiate se propun următoarele unități funcționale:

- **Gc- Gospodărie comunală**

Unitățile teritoriale de referință de mai sus sunt ilustrate grafic în partea desenată a documentației atașată, în cadrul planșei ***3.Reglementări urbanistice- Zonificare.***

Întocmit,
arh. Teodora Pop

Șef de proiect,
arh. Radu Săplăcan

VOLUMUL III

PLANUL DE ACȚIUNE

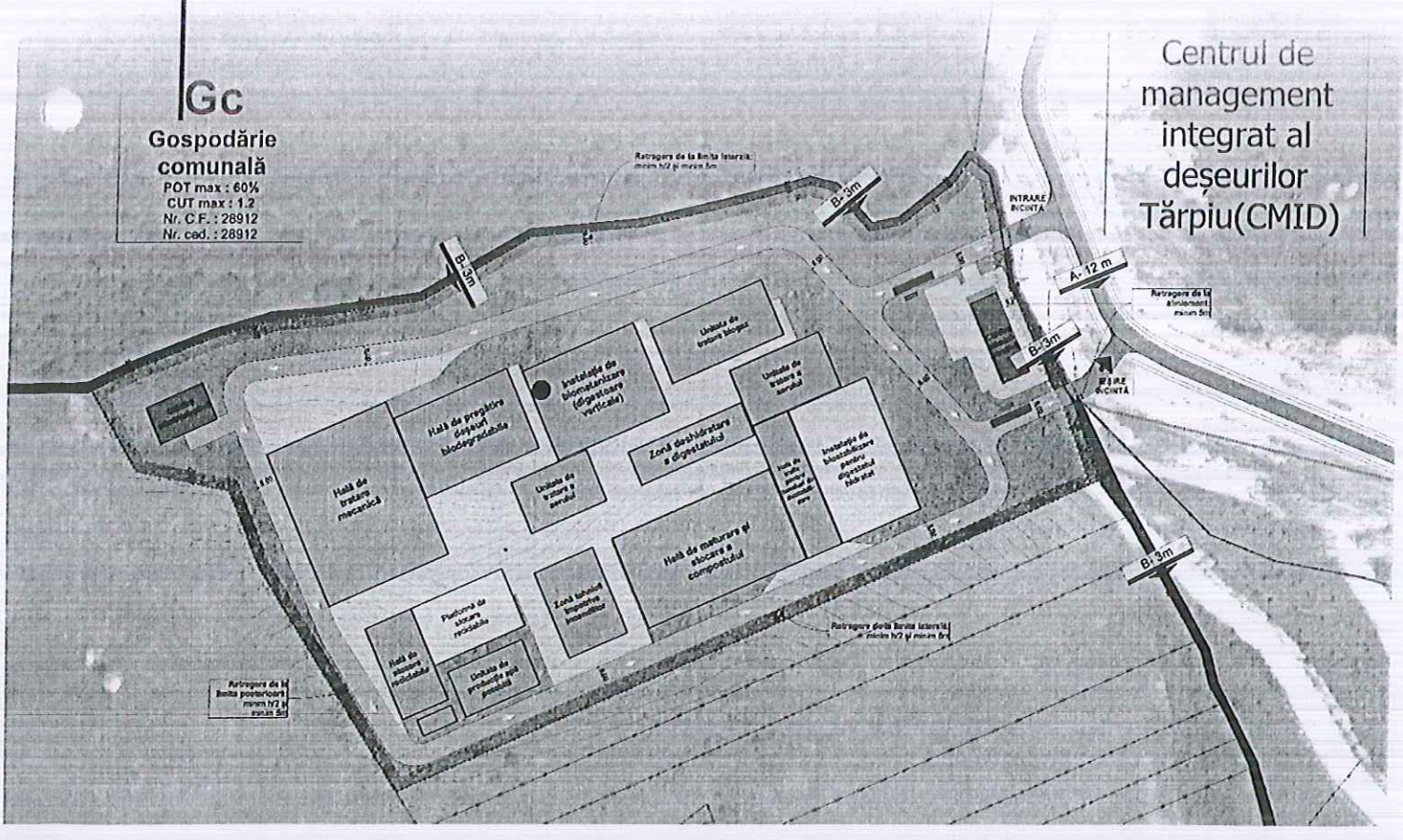
în vederea implementării investițiilor propuse în obiectivul:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TĂRPIU, COMUNA DUMITRA, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD,ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

Sat Tărpiu, comuna Dumitra, județul Bistrița-Năsăud
2022

Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD

Proiectant : SC RSPLAN BIROU DE PROIECTARE SRL
Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de **arhitect**



FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII:	**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TĂRPIU, COMUNA DUMITRA, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD,ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**
NUMĂRUL VOLUMULUI	**III**
DENUMIREA VOLUMULUI	**PLANUL DE ACȚIUNE**
DENUMIREA BENEFICIARULUI	**CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA NĂSĂUD** Reprezentat de **președinte EMIL RADU MOLDOVAN**
DENUMIREA PROIECTANTULUI	**S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.** arh. Radu Săplăcan arh. Teodora Pop
DATA PREDĂRII	noiembrie 2022

LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL	**S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.** **Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean, jud. Bistrița Năsăud**
ȘEF DE PROIECT	arh. Radu Săplăcan
PROIECTANT	arh. Teodora Pop

PLAN DE ACȚIUNE

în vederea implementării investițiilor propuse

ETAPĂ	CATEGORII DE COSTURI	RESPONSABILUL FINANȚĂRII	DURATĂ
ETAPA 1.	1. Obținere Certificat de Urbanism pentru *EXTINDERE REȚELE, CONSTRUIRE STAȚIE DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD*	CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD	1 lună
ETAPA 2-3 ECHIPARE EDILITARĂ	2. Extinderea rețelei electrice	CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD	5 luni
	2.1. Proiectare rețea electrică		4 luni
	2.1.1. Obținere Aviz tehnic de racordare(ATR)		1 lună
	2.1.2. Obținere Avize cf. Certif. De Urbanism		1 lună
	2.1.3. Obținere AC pentru extinderea rețelei		1 lună
	2.1.4. Elaborare Proiect tehnic(P.T.)		1 lună
	2.2. Execuție rețea electrică		1 lună
	2.2.1. Organizare de șantier		0.2 luni
	2.2.2. Lucrări de execuție		0.5 luni
	2.2.3. Recepția lucrărilor		0.3 luni
	3. Extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare	CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD	5 luni
	3.1. Proiectare rețea de alimentare cu apă		4 luni
	3.1.1. Obținere Aviz de principiu		1 lună
	3.1.2. Obținere Avize cf. Certif. De Urbanism		1 lună
	3.1.3. Obținere AC pentru extinderea rețelei		1 lună
	3.1.4. Elaborare Proiect tehnic(P.T.)		1 lună
	3.2. Execuție rețea de alimentare cu apă		1 lună
	3.2.1. Organizare de șantier		0.2 luni
	3.2.2. Lucrări de execuție		0.5 luni
	3.2.3. Recepția lucrărilor		0.3 luni
ETAPA 4. PROIECTARE ȘI EXECUȚIE CONSTRUCȚII	4. Proiectare și execuție construcții	CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD	9 luni
	4.1. Proiectare construcții		4 luni
	4.1.1. Elaborare propunere cf. reglementărilor PUZ		1 lună
	4.1.2. Obținere Avize cf. Certif. De Urbanism		1 lună
	4.1.3. Obținere AC pentru		1 lună
	4.1.4. Elaborare Proiect tehnic(P.T.)		1 lună

4.2.	**Execuţie construcţii cf. P.T.**	**5 luni**
4.2.1.	Organizare de şantier	0.5 luni
4.2.2.	Lucrări de execuţie	4 luni
4.2.3.	Recepţia lucrărilor	0.5 luni

CALENDAR

în vederea implementării investițiilor propuse

CATEGORIE DE LUCRĂRI	2023									
	Ian	Feb	Mar	Apr	Mai	Iun	Iul	Aug	Sept	Oct
Obținere Certificat de Urbanism pentru *EXTINDERE REȚELE, CONSTRUIRE STAȚIE DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ CU DIGESTIE ANAEROBĂ ÎN CADRUL PROIECTULUI DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR DIN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD*										
Proiectare rețea electrică										
Execuție rețea electrică										
Proiectare rețea de alimentare cu apă										
Execuție rețea de alimentare cu apă										
Proiectare construcții										
Execuție construcții cf. P.T.										

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Nasaud

Cod verificare
100121284675

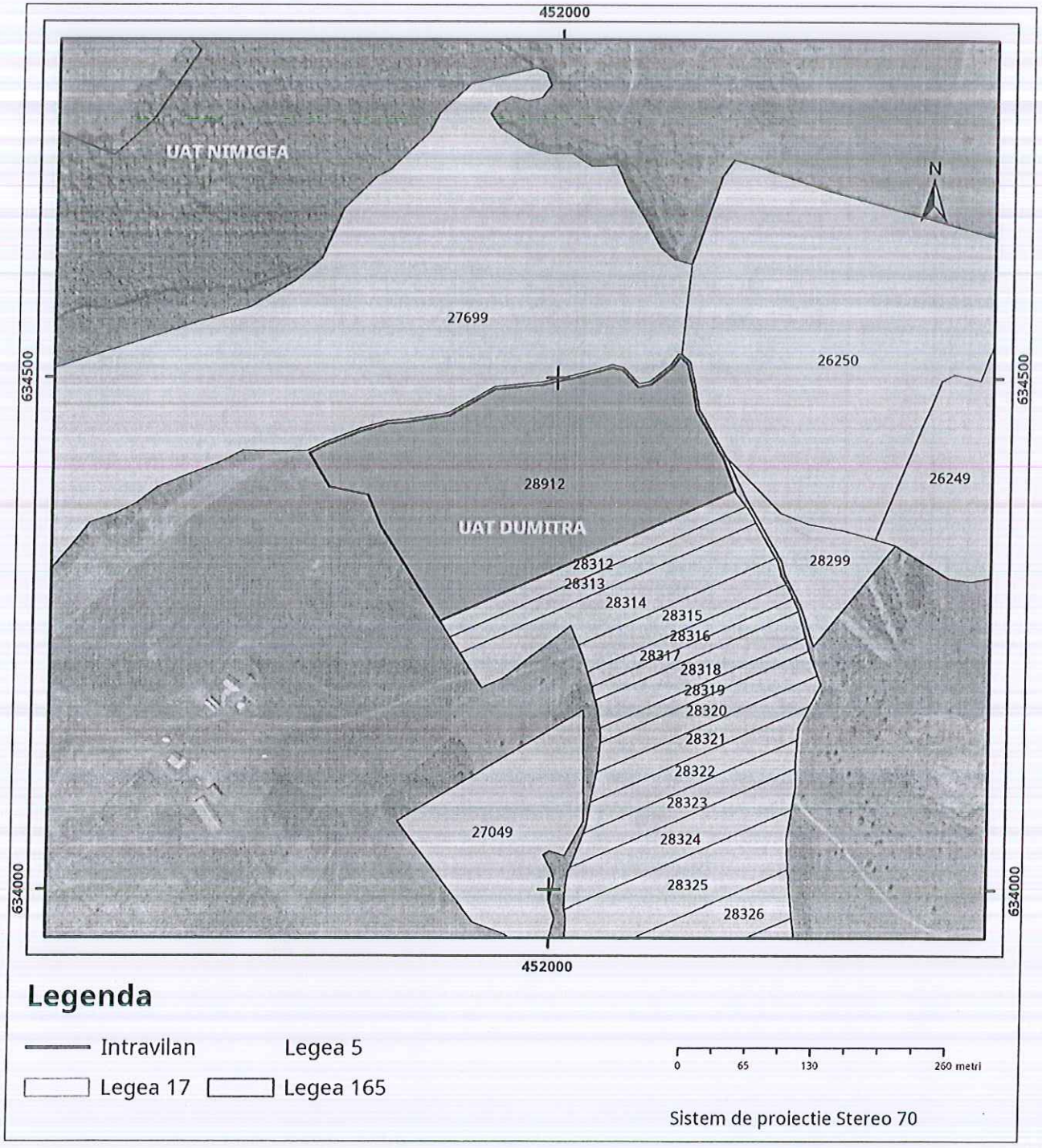
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 28912, UAT Dumitra / BISTRITA NASAUD, -

Nr.cerere	30419
Ziua	21
Luna	11
Anul	2022

Teren: 58.000 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 58000mp

Plan detaliu



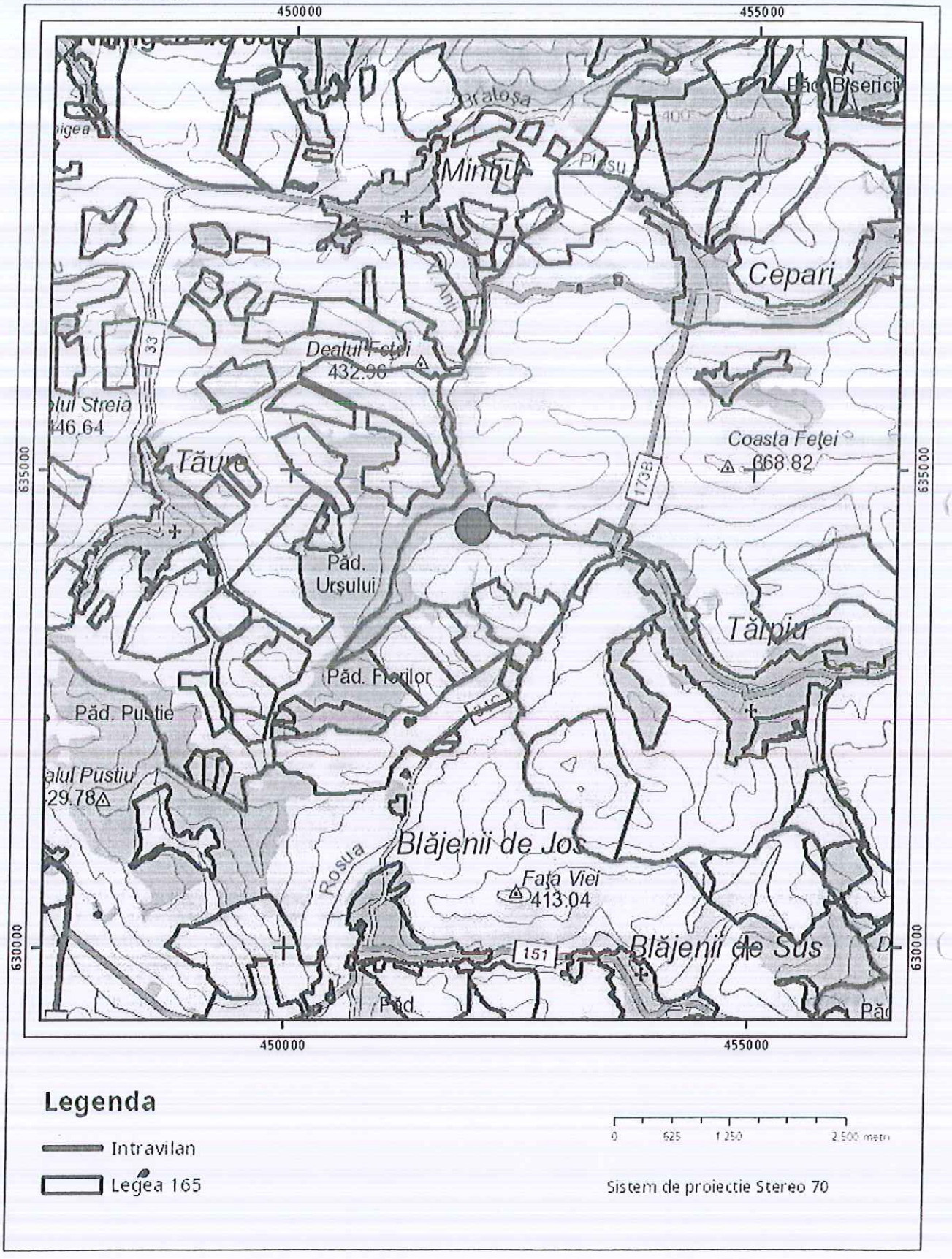
Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

0 65 130 260 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 01-07-2022
Data și ora generării: 21-11-2022 16:52

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Nasaud

Nr. cerere	30418
Ziua	21
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100121283105

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28912 Dumitra

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	28912	58.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14279 / 06/07/2022		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 104, din 05/07/2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD;		
B1	Se infiinteaza cf. 28912 a imobilului cu nr. cad. 28912/Dumitra ca urmare a alipirii urmatoarelor 6 imobile: ~- nr.cad.26783\cf.26783; ~- nr.cad.26784\cf.26784; ~- nr.cad.26785\cf.26785; ~- nr.cad.26786\cf.26786; ~- nr.cad.26787\cf.26787; ~- nr.cad.27045\cf.27045;	A1
Act Notarial nr. 1489, din 30/05/2022 emis de Dragut Maximilian Iulius;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **JUDETUL BISTRITA NASAUD**, CIF:4347550, bun propriu,domeniul public	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26783/Dumitra, inscrisa prin incheierea nr. 11928 din 31/05/2022; pozitie transcrisa din CF 26784/Dumitra, inscrisa prin incheierea nr. 11932 din 31/05/2022; pozitie transcrisa din CF 26785/Dumitra, inscrisa prin incheierea nr. 11933 din 31/05/2022; pozitie transcrisa din CF 26786/Dumitra, inscrisa prin incheierea nr. 11934 din 31/05/2022; pozitie transcrisa din CF 26787/Dumitra, inscrisa prin incheierea nr. 11935 din 31/05/2022; pozitie transcrisa din CF 27045/Dumitra, inscrisa prin incheierea nr. 11936 din 31/05/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

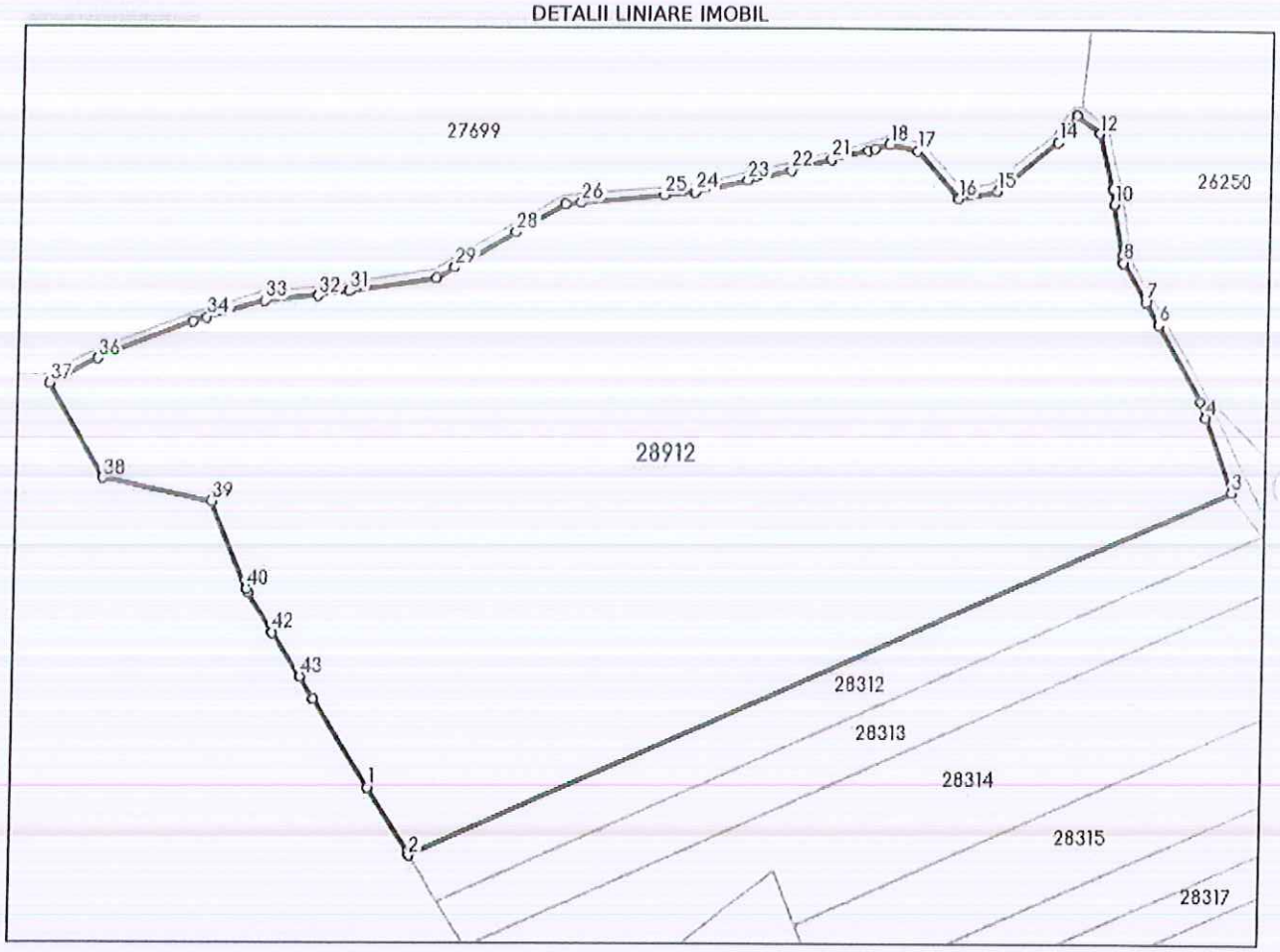
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
28912	58.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	58.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	27.806
4	5	5.777
7	8	15.644
10	11	5.193
13	14	11.425
16	17	22.34
19	20	2.325
22	23	15.724

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	313.613
5	6	30.505
8	9	2.464
11	12	20.127
14	15	27.236
17	18	10.05
20	21	13.45
23	24	18.82

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	27.533
6	7	9.044
9	10	18.224
12	13	10.136
15	16	13.556
18	19	5.502
21	22	14.797
24	25	10.894

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
25	26	29.033
28	29	24.516
31	32	11.068
34	35	5.066
37	38	37.949
40	41	1.373
43	44	9.098

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
26	27	5.579
29	30	7.462
32	33	18.995
35	36	35.617
38	39	39.093
41	42	16.505
44	1	36.525

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
27	28	19.756
30	31	30.917
33	34	21.006
36	37	18.628
39	40	32.821
42	43	18.159

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
21/11/2022, 16:50