



Str. Avram Iancu,  
Nr. 2D, Et. 1,  
Caransebeș,  
România

+40 768 839 644  
liane@zenconcept.ro  
www.zenconcept.ro



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*AFERENT*

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*–CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTE P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN –*

JUDETUL CARAS – SEVERIN, EXTRAVILANUL MUN. CARANSEBES, Str. BALTA  
SARATA **CF nr. 41083 Caransebes**

**Beneficiar: CONSTANTIN ROMULUS -IONEL si sotia CONSTANTIN IRINA**

**Adresa: Caransebeș. Str. Balta Sarata bl. 1, Sc. A, Ap.7 județ Caraș-Severin**

**Elaborator: S.C Proiect ZenConcept S.R.L**

Întocmit

arh. Liane Maria BURADA

Coordonator

arh. Adina BOCICAI



## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

- *FOAIE DE CAPAT* *pag. 1*
- *BORDEROU* *pag. 2*
  
- *CAP.1 – DISPOZITII GENERALE* *pag. 3*
  - ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism *pag. 3*
  - ART. 2 – Baza legala a elaborarii *pag. 3*
  - ART. 3 – Domeniu de aplicare *pag. 3*
  
- *CAP.2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL  
DE OCUPARE A TERENURILOR* *pag. 3*
  - ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului  
si protejarea patrimoniului natural si construit *pag. 3*
  - ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la  
apararea interesului public *pag. 4*
  - ART. 5 - Reguli de amplas. si retrageri min.obligatorii *pag. 5*
  - ART.6 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii *pag. 6*
  - ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara *pag. 7*
  - ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile  
terenului pentru constr. *pag. 8*
  - ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi  
si imprejmuiri *pag. 8*
  
- *CAP.3 – ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI  
LA NIV. SUBUNITATILOR TERITORIALE* *pag. 9*
  - ART.10 – Unitati si subunitati functionale *pag. 9*
  
- *CAP.4 – SUBUNITATI TERITOR. DE REFERINTA* *pag. 10*
  - ART.11 – Bilant teritorial *pag. 11*

## **CAP. 1**

### **Dispozitii generale**

#### **ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism**

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora si introducerea in intravilanul localitatii a zonei studiate.

#### **ART.2 – Baza legala a elaborarii**

Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 67 din 10.03.2020 si prelungirea acestuia cu un nou certificat nr. 150 din 01.07.2021 si in baza avizului de oportunitate nr. 6 din 04.09.2020 si prelungirea acestuia.

S-a intocmit conform legislatiei in vigoare, respectiv :

- Regulamentul General de Urbanism HG 525 din 27.06.1996 si Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare a continutului – cadru a planului urbanistic zonal Indicativ GM-010-2000
- RGU, RLU Caransebes
- Codul Civil si HCL nr.19/2014.

#### **ART.3 – Domeniul de aplicare**

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate

## **CAP. 2**

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

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

Plan Urbanistic Zonal – Construire a doua locuinte P+1E si imprejmuire teren

- (1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
  - α) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general,
  - β) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
  - χ) *amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.*
- (3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (5) Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.  
In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (3) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- (4) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatiile lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- (5) Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominant a zonei, respectiv aceea de locuire.

**ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

1. Constructiile propuse vor fi amplasate izolat in interiorul parcelelor, cu o retragere obligatorie de la aliniamentul stradal de 15,00 m in partea de E a parcelei, 3 m in partea de SV si 3 m in partea de N a parcelei.
2. Pentru suprafata aflata in zona de protectie a CF 100 Bucuresti Jimbolia km 471+275 se impun urmatoarele restrictii de construire: amplasarea constructiilor de orice fel, a mobilierului urbanistic si plantarea materialului dendrologic;
3. Alinierea la constructiile existente pe parcela se face la minim 2,00 m fata de acestea.
4. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate si cu un regim maxim de inaltime  $H_{max} = 10$  m.
5. In sensul prezentului regulament, cladirile imediat invecinate sunt cele existente pe parcela si cele amplasate alaturat, pe parcela aflat in partea de N.
6. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament, respectiv 40%.
7. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.

Plan Urbanistic Zonal – Construire a doua locuinte P+1E si imprejmuire teren

8. 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.
9. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi parter, P+1 nivel sau P+2 nivele pentru cladirile de locuinte unifamiliale.
10. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
  - a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
  - b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor de siguranta la incendiu.
11. Autorizarea constructiilor se va face respectand limita de protectie a infrastructurii feroviare CF 100 Bucuresti – Jimbolia si numai cu acordul prealabil al Cailor Ferate Romane.
12. In limita de protectie a infrastructurii CF 100 Bucuresti – Jimbolia nu se vor amplasa constructii, mobilier de gradina, zone de agrement, materiale dendrologice de niciun fel. Se va respecta Regulamentul General de Urbanism Cap. III, Sectiunea 1, Art. 20.

ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- (3) Se va asigura in mod obligatoriu pentru fiecare constructie acces carosabil care va putea sa deserveasca in caz de incendiu si mijloacele de interventie. Astfel gabaritul de acces nu va fi mai mic de 3,00m iar inaltimea libera, pe calea de acces spre interiorul parcelei min.3,50 m.
- (4) Avand in vedere nr. de utilizatori ai ansamblului nou propus se impune asigurarea unui gabarit al caii principale de acces de 3 m si a acceselor pietonale pe cel putin o parte a partii carosabile, de minim 1,00 m
- (5) Fiecare parcela destinata construirii va fi astfel prevazuta incat sa asigure min. 1 loc de parcare in interiorul parcelei, individual de garajele proprii locuintelor.
- (6) Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin

Plan Urbanistic Zonal – Construire a doua locuinte P+1E si imprejmuire teren

mobilier urban.

- (7) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
- (8) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (9) Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte in urmatoarele conditii:
  - a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
  - b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.
- (3) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- (4) Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii

- (1) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
  - a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;



Plan Urbanistic Zonal – Construire a doua locuinte P+1E si imprejmuire teren

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) exista acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.

(2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin.(1)

ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

(1) In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate si zone de recreere de min. 26 mp pentru fiecare locuitor.

(2) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul ansamblului urbanistic.

(3) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

(4) Imprejmuirile la fatada principala, vor avea potrivit Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General inaltimea de max. 1,80, cu soclu recomandat a fi opac si elevatie transparent sau semitransparenta.

**CAP. 3**

**ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE**

ART.10 – Unitati si subunitati functionale

(1) Conform Planului Urbanistic General si a Regulamentului local de Urbanism aferent acestuia, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se afla amplasat in extravilanul municipiului Caransebes, in unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) nr. 15. Propunerea prezentei documentatii este aceea ca in zona studiata, terenurile, in prezent libere de constructii, sa fie utilizate pentru extinderea zonei de locuinte din imediata vecinatate si schimbarea acestuia din UTR 15 in UTR 5.

(2) Astfel se impune prin documentatiile de urbanism mai sus mentionate si prin Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria Municipiului Caransebes cu nr. 67 din 10.03.2020 , destinatia de locuire, constructii cu regim mic/mediu de inaltime si functiuni complementare.

(3) În zonă **utilizările permise** sunt:



- locuințe individuale cu caracter urban, locuințe pentru maxim 2 familii, locuințe colective

- comerț, alimentație publică, servicii,
- cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, etc

(4) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

(5) **Interdicții** definitive de construire in zona:

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, etc.
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
- Stații de intretinere auto
- Ferme agro-zootehnice, abatoare,
- Depozite de deșeuri

#### CAP. 4

##### SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Realizarea zonei de locuinte propuse va avea loc in etape succesive astfel:

- α) Intocmirea planului urbanistic zonal cu propunerea de amplasare a constructiilor viitoare si aprobarea acestuia
- β) Construirea a doua locuinte unifamiliale in regim de inaltime P+1E dupa aprobarea planului urbanistic zonal si obtinerea autorizatiei de construire.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru subunitatile teritoriale mai sus enuntate variaza intre 0,20 si 1.0 in functie de amplasament .

Plan Urbanistic Zonal – Construire a doua locuinte P+1E si imprejmuire teren

ART.11 **Bilant teritorial**, in limita de proprietate studiata a initiatorilor documentatiei de urbanism. Propunerea de introducere in intravilan este de 2616 mp.

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUNERE	
	ZONA STUDIATA		ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENT	73	2.79%	1046.4	40%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	132.2	5.05%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	98.56	3.77%
SPATII VERZI, AMENAJATE	0	0	1288.84	49.27%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	50	1.91%
TERENURI LIBERE/ARABIL	2543	97.21%	0	0
<b>TOTAL:</b>	<b>2616</b>	<b>100</b>	<b>2616</b>	<b>100</b>

Întocmit

Coordonator

arh. Liane Maria BURADA

arh. Adina BOCICAI

