



# CAPITOLUL II

## REGULAMENT DE URBANISM

---

Cadru continut GM 010 / 2000



# **BORDEROU**

## **Regulament de urbanism**

### **I. Dispoziții generale**

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare.

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

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

### **III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### **IV. Zonificarea funcționala**

Unități, subunități funcționale

### **V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

### **VI. Unități teritoriale de referinta**

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



# REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. pentru „CONSTRUIRE CLADIRE : SPATII COMERCIALE LA PARTER, APARTAMENTE LA ETAJE,,

## I. PRINCIPII GENERALE

### Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 489 mp, identificată în prezent prin C.F. 352380 Arad, situat în teritoriul intravilanul Municipiului Arad.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea de spații comerciale, servicii, locuire. Cladire cu spații comerciale/servicii și apartamente la parter, parcuri la demisol și apartamente la etaje cu regim de înălțime D+P+3E+Er.

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, existența utilitatilor în zona necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

### Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar (18/1991, republicată)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)



-Codul Civil

-Legea 10/1995

-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;

-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;

-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV

– Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului

Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

### **Art.3 – Domeniu de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplica zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni si constrângeri urbanistice, arhitecturale si edilitare pentru zona de constructii **cu functiunea de spatii comerciale, servicii, locuire**, conform plansei de Reglementari Urbanisice 03A.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit în functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata în plansa de reglementari.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza încadrul fiecărei zone functionale.

Limita zonei studiate este figurata în planul urbanistic zonal cu linie rosie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

-încadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii în cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;

-verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);

-protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;

-asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;

-se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.;

-amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit în functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata în plansa de Reglementari; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad, Zona Spitalului UTR nr. 12 conform PUG Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:



- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată de locuire - zona rezidențială cu funcțiuni complementare admise zonei.
- construire clădire nouă cu spații comerciale / servicii și apartamente la parter ( comerț, birouri, ateliere, cabinete, laboratoare, saloane, grădinite after-school), parcuri la demisol și la etaje locuie - apartamente;

Zona studiată are suprafața de 6 400 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la strada care comunica cu str. Andrenyi Karoly și str. Andrei Saguna, realizarea branșamentelor și racordurilor la utilități.

Incinta studiată are suprafața de 489 mp conform extraselor de Carte Funciară nr. 352380 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la obținerea unei zone edificabile pentru o construcție D+P+3E+Er.

Astfel, prin PUZ se propune păstrarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse: teren "curți construcții" în intravilan, cu funcțiunea dominantă rezidențială, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 995 din 25.05.2021 și ale avizului de oportunitate nr. 07 /21.01.2022.

S-a parcurs etapa 1 - pregătitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare și consultare a publicului asupra intenției de elaborare PUZ* cu Nr.ad. 62480/ A5/ 21.01.2022

---

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

---

### S1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### **Art.4 - Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Nu este cazul.

#### **Art.5 - Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevăzută se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.



Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

### **Art.6 - Suprafete impadurite**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

### **Art.7 – Resursele subsolului**

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelului Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

### **Art.8 - Resurse de apa si platforme meteorologice**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

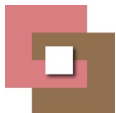
Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Constructia propusa se va racorda la reseaua stradala existenta in zona si se vor respecta normativele in vigoare.

Echiparea edilitara pe teren ( conform plansa 04 ) va fi dimensionata corespunzator in asa fel incat sa preia apele pluviale.



---

### **Art.9 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

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.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

---

### **Art.10 - Zone construite protejate**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrailor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

## **S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

---

### **Art.11 - Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelorora 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, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Constructia propusa se va racorda la reseaua stradala existenta in zona si se vor respecta normativele in vigoare.

Echiparea edilitara pe teren ( conform plansa 04 ) va fi dimensionata corespunzator in asa fel incat sa preia apele pluviale.



---

## **Art.12 - Expunerea la riscuri tehnologice**

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.

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

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Nu este cazul.

---

## **Art.13 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

---

## **Art.14- Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia 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 efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ se va racorda la retelele edilitare necesare bunei functionari (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajera si pluviala, gaz).

---

## **Art.15- Asigurarea compatibilității functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Folosinta actuala si destinatia stabilita prin PUG -UTR 12 subzona predominant rezidentiala

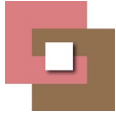
Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

---

## **Art.16- Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.





---

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 2.30;

### **Art.17 - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la terenul studiat se va realiza din strada care comunica cu str. Andrenyi Karoly și str. Andrei Saguna, acesta va avea lățimea de minim 4.50 m și 3.50 m accesul auto ieșirea spre exterior.

---

## **III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

---

### **S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art.18 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Zona locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

#### **Art.19 - Amplasarea față de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

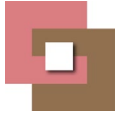
În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

#### **Art.20 - Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

În zona cailor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente cailor navigabile, de servire, de întreținere și de exploatare;



- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierele navale, gari fluviale si alte lucrari similare;
- trasari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrurile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

### **Art.21 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"**

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

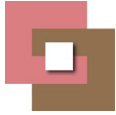
In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;



- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamaabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

## **Art .22 -Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

## **Art . 23 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei. Nu este cazul.

## **Art.24 - Amplasarea față de aliniament**

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, 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.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Construcția propusa va fi amplasata astfel:

### **- aliniamentul la fronturile stradale :**

Retragerea de la aliniamentul stradal pe latura de Est este de 2.00 - 5.27 m si 12,00m fata de latura Nord;

### **-spre limitele laterale ale parcelei:**

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita laterala Nord a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 12.00 m , la Est 2.00- 5.27 m, la Vest 0.72 - 2.15 m , iar la Sud 2.00 - 2.87 m.

## **Art.25 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;



- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri-
  - Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va realiza astfel încât să asigure accesul pentru intervenții pe minim 2 laturi ale clădirilor propuse.
  - se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori
- Construcția propusă va fi amplasată astfel:
- **aliniamentul la fronturile stradale :**
- Retragerea de la aliniamentul stradal pe latura de Est este de 2.00 - 5.27 m și 12,00m față de latura Nord;
- spre limitele laterale ale parcelei:**
- Se vor respecta prevederile Codului Civil.
- Față de limita laterală Nord a parcelei, construcția se va retrage cu o distanță de 12.00 m , la Est 2.00- 5.27 m , la Vest 0.72 - 2.15 m , iar la Sud 2.00 - 2.87 m.

## S2 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **Art.26 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră, str. Andrenyi Karoly și str. Andrei Saguna preia traficul din imediată apropiere a amplasamentului.

Fațada principală va fi spre strada paralelă cu str. Andrei Saguna ( în spatele blocurilor).

Accesul la terenul studiat se va realiza din strada secundară care comunică cu str. Andrenyi Karoly și str. Andrei Saguna, acesta va avea lățimea de minim 4.50 m și 3.50 m accesul auto ieșirea spre exterior.

Drumul din incintă care deserveste zona de parcare va avea următoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 5.00 m
- 5 locuri de parcare perpendiculare pe carosabilul propus cu dale înierbate în procent de 20% din spațiul verde;
- drumul carosabil din incintă se continuă la demisol unde sunt propuse 8 locuri de parcare;
- Din strada se propune o alee de 1,50 m spre clădirea propusă;( acces pietonal)

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile, accesul va avea o lățime de 4.50 m iar carosabilul din incintă va avea lățimea de 5.00 m, acesta se continuă la demisol care deserveste parcarile și va avea o ieșire de 3.50 m spre strada.



Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada ;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura carosabila va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea orașului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori.

## **Art.27 - Accese pietonale**

Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

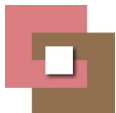
Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

## **S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **Art.28 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:



- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista rețele publice de apa si de canalizare.

Parcela care face obiectul PUZ se va racorda la rețeaua de energie electrica, rețeaua de alimentare cu apa potabila, respectiv rețeaua de canalizare menajera si gaz.

### **Art.29 - Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcari, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

### **Art.30 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

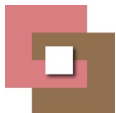
Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

#### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta PUZ.

#### **Hidrant exterior**



Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea unui hidrant exterior supraterani, Dn80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul se va monta la intersecția strazilor, va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă.

### **Canalizare menajeră propusă**

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

### **Canalizare pluvială propusă**

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială stradală.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

### **Alimentarea cu energie termică**

Alimentarea cu gaze naturale se realizează printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

### **Telefonizare**

Se va racorda la rețeaua stradală.

## **S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### **Art.31 - Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea înșurii construcțiilor (conform OMS nr. 536/1997 sau OMS nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșurii acestora.

2) Înălțimea maximă nu va depăși 22.00 m.

3) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19,00 m.

4) Regimul de înălțime maxim al construcției va avea 5 niveluri supraterane și demisol în următoarea configurație : D+P+3E+Er.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%



Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2.30

## **Art.32 - Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Acoperisurile vor fi cu terasă sau cu șarpantă (forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante). Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Culoarele vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate închise pe unele elemente constructive.

## **S5. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Art.33 - Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

#### **Se va asigura un numar de 12-13 locuri pentru parcare.**

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

*Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anexa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.*

*Astfel:*

#### **Pentru spatiul comercial de la parter ( max.200mp) 1 loc**

##### **5.3. Construcții comerciale**

*5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:*

*\* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*

*\* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

#### **Sau pentru servicii parter( max.200 mp) 1 loc + 1 loc vizitatori**

##### **1.1.13. Sedii de birouri**

*Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes*

*5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.*

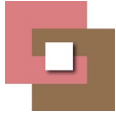
#### **Pentru locuinte partial la parter, et.1,2,3 si etaj retras (aproximativ 11-12 apartamente de 50-100 mp) 11-12 locuri**

##### **1.11. Construcții de locuințe**

*Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)*

##### **5.11. Construcții de locuințe**





5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

\* câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

\* câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

\* câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun: \* se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;

## **Art.34 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Se vor amenaja spații verzi inierte sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20% pentru funcțiunea rezidențială cu spații comerciale/ servicii și locuire conform HGR 525/1996 actualizată.

### **Pentru spațiul comercial de la parter ( max.200mp)**

#### 6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. ( 5%=24.3 mp)

### **Sau pentru servicii ( max.200 mp)**

#### 1.1.13. Sedii de birouri

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului. ( 10% = 48.6 mp)

### **Pentru locuințe parțiale la parter, et.1,2,3 și etaj retras (aproximativ 11-12 apartamente de 50-100 mp)**

#### 6.9. Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. (2mp x 10 persoane=20mp)

## **Art.35 - Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale; împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă față de vecinătăți, împrejmuiri de maxim 2.00 m cu eventuale dublări de vegetație decorativă.

## **IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LMu12b

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spații comerciale, prestări servicii;



Unitatea funcțională - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip LMu12b

**Subunități:**

Lm 12- locuințe

LMu12b - Locuințe, spații comerciale, servicii

Cc - drum incintă,

P1 - parcaje adiacente carosabilului

SP - zone verzi amenajate

TE - culuar tehnico-edilitar

**Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională**

<b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona locuire	2660	41.5%	2660	41.5%
Zona constructii tehnico-edilitare	17	0.3%	17	0.3%
Cai de comunicatie, platforme, alei	3663	57.3%	3663	57.3%
Spatii verzi	60	0.9%	60	0.9
<b>TOTAL</b>	<b>6 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>6 400</b>	<b>100,00</b>

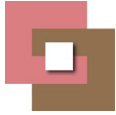
<b>BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 352380</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii	489	100%	489	100%
Zona edificabila pentru locuire si zona rezidentiala cu functiuni complementare	-	-	195.6	40%
Drum de acces, alei, parcaje	-	-	150	30.6%
Spatii verzi( din care dale inierbare 20%)	489	100%	143.4	29.4%
<b>TOTAL</b>	<b>489</b>	<b>100,00</b>	<b>489</b>	<b>100,00</b>

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b>		<b>PARCELA C.F. nr. 352380</b>
POT	existent	0.00%
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	2.30

**1. Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat



- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

## **2. Utilizări funcționale**

### **2.1. Funcțiunea dominantă**

Subzona predominant rezidentiaa cu cladiri de tip urban LMu12b;

### **2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise**

Spatii comerciale, prestari servicii;

### **2.3. Utilizări permise cu condiții**

- clădiri de locuit în sistem colectiv
- spații pentru comerț sau servicii.

Pot fi admise:

- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- sedii societăți comerciale.

### **2.4. Utilizări interzise**

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament.

### **2.5. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

---

## **V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

---

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele;

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Zonificări:

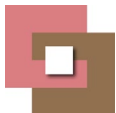
Subzona LMu12b –predominant rezidentiaa

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2.30
- Regim maxim de înălțime D+P+3E+Er
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI:

Funcțiuni permise:

- funcțiune predominantă: rezidentiaa



funcțiuni admise: spații comerciale, prestări servicii

Funcțiuni propuse: spații comerciale / servicii și apartamente la parter (comert, birouri, ateliere, cabinete, laboratoare, saloane, gradinite after-school), parcuri la demisol și la etaje locuite - apartamente;

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri, industrie poluantă, spălătorii auto.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de D+P+3E+Er, cu înălțimea maximă la cornișă 19.00 m față de cota ± 0,00, respectiv 22.00 m la coamă

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon

- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Indicatori de utilizare a terenului:

LMu6a - rezidențial :

- P.O.T. 40,00 %

- C.U.T. 2.30

Cc – Căi de comunicație carosabilă drum privat propus, prospect carosabil 5.00 m

P1 – parcaje adiacente carosabilului din incinta

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20,00 % în interiorul parcelei

-Pentru deșeurile menajere se vor folosi pubelele existente în zona;

## **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

Terenul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință.

Intocmit,  
arh. stag. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,  
arh. Dorin CRAINIC