

# VOLUMUL II

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC DE SPECIALIZARE INTELEGENTĂ SEINI

#### CUPRINS:

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ.....	3
2. BAZA LEGALĂ DE ALABORARE .....	3
3. CONDIȚII DE APLICARE.....	4
4. DOMENIUL DE APLICARE .....	4
5. ALTE PRESCRIPȚII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU .....	5
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	5
7. ALTE CONDIȚIONĂRI .....	6
8. DEFINIREA POT ȘI CUT .....	6

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....	7
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	9
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	10
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....	11
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ .....	12
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR .....	12
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI .....	14

#### III. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE .....	15
A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE .....	15
V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE .....	24
TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE .....	28
T - ZONA TRANSPORTURILOR .....	32

## LISTA DE SEMNĂTURI

**PROIECTANT GENERAL : S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.**

**Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUŢ**

**Proiectanţi:**

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUŢ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROŞ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN



## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - - PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ SEINI**

### **I – DISPOZIȚII GENERALE:**

#### **1. ROLUL RLU AFERENT PUZ**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

#### **2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE**

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- ➔ Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- ➔ H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ➔ Codul civil;
- ➔ Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ➔ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ➔ Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- ➔ Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- ➔ Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- ➔ Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- ➔ Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;

- ➔ Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- ➔ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- ➔ Reglementările cuprinse în PUG aprobat al orașului Seini și RLU aferent.

### 3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al orașului Seini.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al orașului Seini și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

### 4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din terenul care a generat prezentul PUZ:

CF 56905 ORAȘUL SEINI NR. CAD. 56905

Amplasament: str. Industriilor, nr.-, orașul Seini, jud. Maramureș.

Terenul care face obiectul acestui PUZ în suprafața totală de **131806 mp** este situat în intravilanul orașului Seini în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Zona studiată este delimitată astfel: la **NORD** strada Industriilor și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, la **EST, SUD și VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. SUBZONA ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
2. PARCURI, GRĂDINI PUBLICE. SCUARURI ȘI FÂȘII PLANTATE (PUBLICE)
3. ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

## **5. ALTE PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU**

La faza de autorizare de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

## **6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următoarele:

**A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**, care cuprinde următorul UTR:

**A1 - Subzona activităților industriale și de depozitare**

**V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**, care cuprinde următorul UTR :

**V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)**

**T - ZONA TRANSPORTURILOR** și cuprinde următorul UTR:

**T1 – Subzona transporturilor rutiere**

**TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE** și cuprinde următorul UTR:

**TE – Zona de echipamente tehnico - edilitare**

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;



- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

## 7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

## 8. DEFINIRE POT ȘI CUT

**Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

### **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

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

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

### **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.

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

### **Resursele subsolului**

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

### **Resurse de apă și platforme meteorologice**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

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 de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

### **Situri arheologice:**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu

potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

#### **Monumente istorice:**

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

#### **Zone de siguranță și protecție:**

##### ▪ Pe baza normelor sanitare:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Maramureș.

##### ▪ Față de infrastructura tehnică:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

24 m, pentru LEA cu tensiuni 20 kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Teritoriul studiat este străbătut de patru linii electrice aeriene cu tensiunea de 20 kV, pentru care s-a instituit o zonă de protecție până la eliberarea amplasamentului, adică până la relocarea liniilor electrice aeriene. După eliberarea amplasamentului, parcelele afectate de traseul liniei electrice de medie tensiune și zona de protecție, devin construibile, în condițiile prezentului regulament de urbanism, fără a fi necesară elaborarea altei documentații de urbanism.

#### **Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:**





Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

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

### **Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Pe teritoriul analizat nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### **Lucrări de utilitate publică:**

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- modernizarea străzilor conform profilelor caracteristice propuse pentru străzile publice și a celor propuse pentru trecerea în domeniul public.
- Amplasarea în subteran a tuturor rețelelor edilitare, inclusiv degrevarea terenurilor private afectate de traseul rețelei de medie tensiune, precum și efectuarea extinderilor de rețele de distribuție de apă, canalizare, curent electric și gaze naturale, se vor face prin parteneriate publice-private.

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

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

#### ▪ *Construcțiile de locuințe:*

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime ”H” să o lumineze, unde  $H \leq D$ . Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

### **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 deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, 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, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

### **Amplasarea față de aliniament**

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa la o distanță de **minimum 15 metri față de aliniament**.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

## **12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu trafic greu pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

În cadrul documentației au fost propuse mai multe străzi având categoriile stabilite conform art. 9 din Ordonanța nr. 43/1997 privind clasificarea și încadrarea drumurilor:

- **străzi de categoria a III-a** - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.

### **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 mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism și a normativelor în domeniu.

### **Accese pietonale**

Autorizarea 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 căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate 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.

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

### **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. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

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

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

### **Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă

care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 50 m;
- suprafața minimă a parcelei de 2000 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.

În cadrul planșei de Reglementări Urbanistice s-a propus parcelarea terenurilor într-un număr de **10 parcele**, cu suprafețe cuprinse între 5215 mp și 30000 mp.

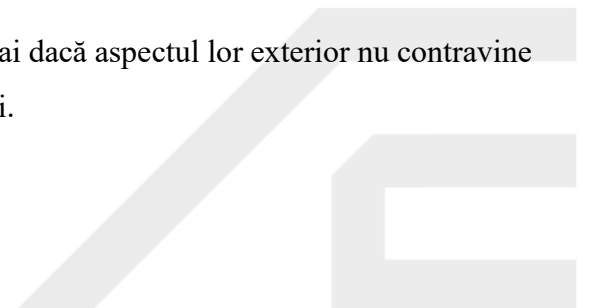
### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.



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.

## **15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin un loc de parcare în cadrul acesteia.

### **Spații verzi și plantate**

Se va asigura un minim de 40% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

### **Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim 2.20 m. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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



### **III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

#### **16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

##### **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

#### **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

Zona cuprinde următoarele UTR-uri :

##### **A1 - Subzona activităților industriale și de depozitare**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Subzona A1 se caracterizează prin unități industriale cu profil nepoluant și cu caracter dispersat.

Pentru obținerea unei zonificări funcționale coerente și omogene, se va urmări reconversia funcțională a unităților industriale din interiorul zonei centrale, în unități de servicii, unități comerciale, spații plantate sau sportive, parcaje, etc, pentru a dirija sectorul industrial către zonele industriale nou create.

În vederea detalierii prevederilor prezentei documentații, pentru zonele industriale nou create s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, PUD.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător. În cazul în care prin studiile de impact nu s-a stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară se vor stabili conform Ordinului nr. 536 din 23 iunie 1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. (vezi anexe Zone de protecție sanitară)

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante (plumbul si compusii de plumb, fluorul si compusii sai, pesticide greu degradabile etc.) pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

In interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie.

Investitiile noi care se vor realiza in zonele propuse pentru dezvoltarea de unitati zootehnice si care nu respecta zonele de protectie conform Ordinului nr. 536/1997 se vor putea realiza doar pe baza unor studii de impact care vor stabili zone de protectie in interiorul zonei stabilita prin P.U.G.

## SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

**A1** : activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat descărcat și manevre.

- sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- activități industriale productive de diferite profile, având în general mărimi mari și mijlocii.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici.
- plantatii verzi de protectie.

Sunt permise urmatoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN:

o Sectiunea C – industria prelucratoare :

Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.

Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110

Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.

Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte

Diviziunea 15 – Tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnasamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănilor.

Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.



- Diviziunea 18 - Tiparire și reproducerea pe suportți a înregistrărilor
- Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
- Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
- Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje și instalații.
- Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
- Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
- Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
- Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
- Diviziunea 31 – Fabricarea de mobilă
- Diviziunea 32 – Alte activități industriale
- Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
- o Sectiunea F – Construcții
- Diviziunea 41 - Constructii de cladiri
- Diviziunea 42 - Lucrari de geniu civil
- Diviziunea 43 - Lucrari speciale de constructii
- o Sectiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
- Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
- Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
- o Sectiunea H – Transport și depozitare :
- Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210
- Depozitare
- o Sectiunea J – Informații și comunicații :
- Diviziunea 58 – Activități de editare
- Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
- Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
- Diviziunea 61 – Telecomunicații
- Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
- Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
- o Sectiunea K– Intermedieri financiare si asigurari:
- Diviziunea 64 – Intermedieri financiare, cu exceptia activitatilor de asigurari si ale fondurilor de pensii

- Diviziunea 65 - Activitati de asigurari, reasigurari si ale fondurilor de pensii
- Diviziunea 66 - Activitati auxiliare pentru intermediari financiare, activitati de asigurare si fonduri de pensii
  - o Sectiunea L- Tranzacții imobiliare:
    - Diviziunea 68 - Tranzactii imobiliare
  - o Sectiunea M- Activitati profesionale, stiintifice si tehnice
    - Diviziunea 69 - Activitati juridice si de contabilitate
    - Diviziunea 70 - Activitati ale directiilor ( centralelor ), birourilor administrative centralizate; activitati de management si de consultanta in management
    - Diviziunea 71 - Activitati de arhitectura si inginerie; activitati de testari si analiza tehnica
    - Diviziunea 72 - Cercetare-dezvoltare
    - Diviziunea 73 - Publicitate si activitati de studiere a pietei
    - Diviziunea 74 - Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice
    - Diviziunea 75 - Activități veterinare
  - o Sectiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport :
    - Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
    - Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
    - Diviziunea 79 – Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică
  - Diviziunea 80 – Activitati de investigatii si protectie
  - Diviziunea 81 – Activitati de peisagistica si servicii pentru cladiri
  - Diviziunea 82 – Activitati de secretariat, servicii suport si alte activitati de servicii prestate in principal intreprinderilor
  - o Sectiunea S – Alte activitati de servicii
    - Diviziunea 94 – Activitati asociative diverse
    - Diviziunea 95 – Reparatii de calculatoare, de articole personale si de uz gospodaresc
    - Diviziunea 96 – Alte activitati de servicii

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**A1:** - sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se admit funcțiuni de locuire temporară pentru angajații unităților.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**A1:** - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- orice alte funcțiuni față de cele prevăzute la art. 1

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**A1** - Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **50,00** metri și o suprafață minimă de **2000** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

- În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**A1** : - retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi obligatoriu mai mari de :

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominant existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUZ aprobate conform legislației în vigoare

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI**

## POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- A1** - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
  - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
  - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A1**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
  - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
  - în situațiile în care subzone A1 este situată în vecinătatea zonelor de locuit se va impune prin PUZ, PUD o retragere minimă obligatorie a construcțiilor

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- A1** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/ sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
  - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- A1** - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (locale) ;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### A1:

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1.20 m.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### A1 - Regim de înălțime maxim admis: **P+1**

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : **8 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **12 m**

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### A1 - Volumetria va fi simplă.

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă; nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.

- Învelitoare: se admit acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori tablă sau țiglă ceramică, culori cărămiziu sau gri.

- Parament și închideri: -închiderile se pot realiza din zidărie, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, alucobond sau similar, etc. Paramentul va fi finisat cu tencuieli, betonului aparent, etc.

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit și va fi unitar la nivel de clădire.

- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.

- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- A1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- A1** - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.
  - se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de 15% din suprafața zonei respective.
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
  - se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- A1** - Imprejmirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m. si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

### **SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**A1:** POT maxim **50%**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**A1:** CUT maxim = **5**



## V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

Se compune din subzona:

**V1a** – Parcuri, gradini publice, scuaruri si fasii plantate publice

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este aceea de spațiu verde amenajat, cu acces public, însă pe teren privat, pentru agrement, joacă, sport.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

**V1a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constand in :

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**V1a** - spațiile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi. După defazectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială;

- Zona de colectare a deșeurilor, cu următoarele condiții : Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească

Condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada



neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**V1a** - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

### **ARTICOLUL 3a - CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII**

**V1a** - nu este cazul.

## **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**V1a** - conform parcelei propuse pentru a fi amenajată ca spațiu verde;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**V1a** - clădirile se vor amplasa la cel puțin 3 m față de aliniament;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**V1a** - clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate cu minim 2 m;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**V1a** - Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normele de siguranță la incendiu.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**V1a** - 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;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, conform prevederilor din preambul;
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime.
  - Accese pietonale:
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**V1a** - nu este cazul;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**V1a** - clădirile vor avea maximum un nivel (P);

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**V1a** - arhitectura clădirilor va fi simplă și în culori discrete;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**V1a** - racordare la rețelele existente. Utilitățile se vor trece toate în subteran;

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**V1a** – Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**V1a** - Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă la stradă va fi de 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, iar înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de 2.2 m.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**V1a:** POT maxim **10%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**V1a:** CUT maxim = **0.1**



## **TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE.**

### **GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.**

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apa, statii de epurare, statii de pompare, statii de transformare si reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**TE** - birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze natural, telecomunicatii;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**TE** -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

**TE** - pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

## **SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME,DIMENSIUNI).**

**TE** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00** mp și un front la stradă de minim **15,00** m.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**TE** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**TE** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** m;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**TE** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** m;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**TE** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**TE** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**TE** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10,00 m.**

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**TE** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**TE** - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**TE** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**;

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**TE** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00 m** din care un soclu de **0,60 m**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**TE** - **POT maxim = 50 %**, sau conform normelor tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**TE** - **CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp teren**, sau conform normelor tehnice specifice.



## **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

Cuprinde subzona:

### **T1 – Subzona transporturilor rutiere**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subunitatea urbanistică este specifică circulațiilor publice rutiere și zonele adiacente, existente și propuse prin prezentul PUG.

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.

Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, dar și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Pentru amenajarea spațiului public se va constitui un specific local, caracteristic localităților rurale.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de **22 m** față de drumurile naționale, **20 m** față de axul drumurilor județene, respectiv de **18 m** față de axul drumurile comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului. Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim **12 m**, respectiv cu minim **10 m** față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

**T1** - Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră;

- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

##### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**T1** - nu este cazul.



### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

**T1** - Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

### **ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII**

**T1** - Nu este cazul.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**T1** - Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**T1** - nu este cazul.

### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**T1** - nu este cazul.

### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**T1** - nu este cazul.

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**T1** - conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**T1** - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**T1** - nu este cazul.

**ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**T1** - Se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșele anexă PUZ .

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice, vor fi cu design modern, contemporan și vor face obiectul unui studiu de specialitate, care va ține cont de catalogul de mobilier urban prevăzut în anexa 2 la prezentul regulament. Materialele folosite pentru aleile pietonale și velo vor fi din categoria agregatelor compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.

**ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**T1** - Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

**ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**T1** – străzile propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planșa de *Reglementări urbanistice*.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**T1** - nu este cazul.

**SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**T1** - nu este cazul.

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**T1** - nu este cazul.

Întocmit

pr. Mátyus Attila Alfred

Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan

