



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

"SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT "
PUZ proiect nr. :
74/2024

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000

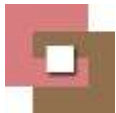


ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcționala

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. 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 si urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor

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

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față **ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " REALIZARE CONSTRUCTII SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT "**

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este amplasamentul cu suprafata de 7500 mp identificat in prezent prin CF nr. 338593, situat în intravilanul municipiului Arad, categoria de folosinta – arabil

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:

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

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)

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

-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)



- 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;
- HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
- HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;

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.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun.Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accesuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;
- **Zona studiată** are suprafata de **410 000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
 - Racordarea incintei la drum si asigurarea accesului;
 - asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluviala, energie electrică ;

Incinta studiată are suprafata de **7 500 mp** conform Extras C.F.nr.338593;

- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din arabil- intravilan in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investior este zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente si amenajari aferente;

Funcțiunile complementare drum de incintă, alei/platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

- Destinatia si folosinta terenului se schimba in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.



În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Art.05 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1728 din 24.Oct.2024**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru subzona industrie, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente;

P.O.T. max. = 50,00 %

C.U.T. max. = 1.00

- **Utilizări interzise:**

Activități care generează noxe, deseuri etc.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

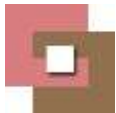
Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.



Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință arabil.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.
Se propune un POT maxim de 50%, CUT maxim de 1.00 din teren.

05.7 - 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 spre parcelă se realizează prin drum C.F.nr. 352338 ce se intersectează cu drumul de exploatare DE 1592/1 din care se realizează accesul direct la parcelă. Drumul de exploatare se va lărgi la 7.00 m și va avea un prospect stradal de 12.00 m. Se va ceda din parcelă studiată o fasie de 497 mp, cu lățime de aproximativ 8.00 m;

Odată cu dezvoltarea zonei se va amenaja corespunzător și intersecția dintre drum C.F.nr. 352338 și prospectul propus pentru DE 1592/1. Beneficiarul prezentului PUZ va amenaja prospectul stradal strict în dreptul parcelei lui pentru a asigura accesul la incintă. Amenajarea intersecției se va face ulterior prin asocierea proprietarilor care au ca obiectiv dezvoltarea zonei



Art. 06. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

06.1 - 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 HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de subzona industrie, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice; Amenajarea accesurilor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

– amenajarea acesului auto se realizează prin drumul de exploatare DE 1592/1 ce se intersectează cu drum C.F.nr. 352338;

– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat) – stradă sau pietonală carosabilă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.



06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -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.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Zona edificabila fata de latura Est limita proprietate – drum DE1592/1 este de 19.02 m- 11.76 m respectiv fata de largirea prospectului stradal DE1592/1 este de 11.02m- 4.20 m

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Articolul 24 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul masinilor de interventie ISU la cel puțin doua laturi ale cladirilor propuse.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

d) Se propune:

Zona edificabila - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.00 m dar nu mai puțin de H/2;

Fata de zona canalului in partea de Vest, zona edificabila se va retrage cu 3.00 m in punctul cel mai apropiat;

Fata de latura din Sud zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m dar nu mai puțin de H/2;

Fata de latura Est limita proprietate – drum DE1592/1 este de 19.02 m- 11.76 m respectiv fata de largirea prospectului stradal DE1592/1 este de 11.02m- 4.20 m



Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accese carosabile

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface cerințele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

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

Terenurile propuse vor intra în domeniul public și vor fi recepționate după realizarea infrastructurii propuse.

Vor fi prevăzute:

- drum carosabil și parcaje în interiorul parcelei pentru funcțiunea propusă;

07.2 - Accese pietonale

În interiorul incintei se vor realiza alei pietonale ;

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece potabilă, respectiv de canalizare menajeră dar și rețea de canalizare pluvială pentru preluarea apelor pluviale convențional curate (ape epurate în urma trecerii acestora printr-un separator de hidrocarburi).

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe acoperiș și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul contaminării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional pe spațiul verde, sau vor fi preluate de rețelele de canalizare pluvială proiectate (dacă este cazul), urmând ca în urma epurării acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (dacă există risc de contaminare) să fie deversate în rețelele publice de canalizare pluvială din zonă.

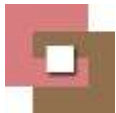
Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitură din cauciuc, Dn 200 ... 400mm, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimii cuprinse între 100cm și 350cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

În cazul implementării unei rețele de canalizare pluvială, vor fi prevăzute cămine de vizitare cu diametrul de 800 mm, confecționate din beton armat prefabricat, fiind compuse din:

- radier cu jgheab și racorduri conducte;
- inel – element drept;
- cap tronconic;
- inel de aducere la cotă;
- capac circular din fontă, cu ramă și ventilație, cu rezistență de 400 kN.

Masuri PSI

Alimentare cu apă în caz de incendiu



Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului un sunt necesari hidranți, iar pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apă de 20 l/s.

Capacitatea utilă a rezervorului de incendiu este de 222 mc.

Rezervorul de înmagazinare va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, racord pentru sorbul pompei, racord de întoarcere apă în rezervor, racord alimentare la mașina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalația de hidranți exteriori se compune din: 1 pompa activa, 1 pompa de rezerva, 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare.

Se admite oprirea în mod automat doar în cazul unui semnal de la senzorul de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori se asigura de la conducta de apă pentru incendiu din țeava de polietilenă de înaltă densitate PEID, PN10, PE100. De 160 mm

Hidranții exteriori propus i sunt de tip suprateran, DN 100mm, PN10.

Oprirea pompei se poate face automat doar în cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la rețeaua publică de alimentare cu apă. Timpul de refacere a rezervei de apă pentru stingere este 24 de ore.

Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există rețeaua electrica stradala cu post trafo.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrica sunt constituiti în principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generala, instalațiile pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (pompare apa-canal etc.), sistemele de siguranța (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

08.1 - 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, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local**.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.



08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare vor fi executate de către investitor, după care cele care sunt executate în spațiul public vor trece în proprietatea publică.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 - Parcelarea

Nu este cazul.

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+2E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 12,00 m ;

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1 - 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 alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Se propune accesul în incintă din partea de Sud-Est (de 13.00 m), și se continuă cu alee carosabilă de 7.00 m;

În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

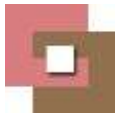
Sunt calculate și reprezentate estimativ 31 locuri de parcare, pentru servicii-comert estimat 1000 mp se alocă 20 locuri de parcare și diferența pentru spațiu depozitare 11 locuri de parcare.

Art. 8

(1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.



(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

10.2 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Suprafața destinată spațiilor verzi de minim 20 % se va amenaja într-o manieră peisajeră decorativă cu valoare ambientală și ornamentală, conform HCLM 572 / 2022

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomandă posibilitatea înglobării de gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- subzona industrie, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente;

Zone și subzone funcționale

- IS - UNITATEA PRINCIPALĂ A CONSTRUCȚIEI SERVICII, DEPOZITARE, COMERT;
- CC - CAI DE COMUNICATIE
- C - CAROSABIL
- P - PLATFORMA PARCAJE ÎN INCINTĂ
- SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
- TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. funcțiunile propuse sunt : zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente impreuna cu amenajari aferente;

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA | | | | |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Arabil / Pasune | 86 650 | 21.1 % | 79 150 | 19.3 % |
| Zona industrie, depozitare, servicii | 274 850 | 67.0% | 282 350 | 68.9 % |
| Cai de comunicatie | 34 400 | 8.4% | 34 400 | 8.4 % |
| Canal | 14 100 | 3.4% | 14 100 | 3.4 % |
| TOTAL | 410 000 | 100% | 410 000 | 100% |

| BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 338593 | | | | |
|--|-----------------|-------------|----------------|-------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Arabil | 7 500 | 100% | - | - |
| Zona Servicii, depozitare si comert | - | - | 3750 | 50.0% |
| Drum acces, parcare, platforme | - | - | 2250 | 30.0% |
| Spatii verzi amenajate | - | - | 1500 | 20.0% |
| TOTAL | 7 500 | 100% | 7 500 | 100% |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA C.F. nr. 338593 |
|--------------------------------------|----------|--------------------------------|
| POT | existent | 0.0 % |
| | propus | 50% |
| CUT | existent | 0.0 |
| | propus | 1.0 |

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 1.00
- Regim maxim de înălțime P, P+2E
- Spațiu verde minim 20 %



Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

- activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea propusa cu un regim de înălțime maxim P,P+2 cu înălțimea maximă de 12.00 m;

Regim de aliniere:

Zona edificabila - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.00 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de zona canalului in partea de Vest , zona edificabila se va retrage cu 3.00 m in punctul cel mai apropiat;

Fata de latura din Sud zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de latura Est limita proprietate – drum DE1592/1 este de 19.02 m- 11.76 m respectiv fata de largirea prospectului stradal DE1592/1 este de 11.02m- 4.20 m ;

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;
- Sunt calculate si reprezentate estimativ 31 locuri de parcare, pentru servicii-comert estimat 1000 mp se alocă 20 locuri de parcare si diferenta pentru spatiu depozitare 11 locuri de parcare.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 20%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 1.00

SUBUNITATI:

- IS - UNITATEA PRINCIPALA CONSTRUCTII INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, SERVICII
- CC - CAI DE COMUNICATIE
- C - CAROSABIL
- P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA
- SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
- TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

V. 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.



VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh.GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC