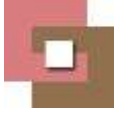


# CAPITOLUL II

## REGULAMENT DE URBANISM

---

Cadru continut GM 010 / 2000



# 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

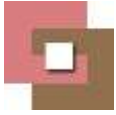
### III. Zonificarea funcționala

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 și urbanismului, republicată.

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

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

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

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

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **Art.1 – Rolul RLU**

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

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

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

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 15 578 mp identificat în prezent prin CF nr. 364386, situat în intravilanul municipiului Arad, categoria de folosință – pasune

### **Art.2 – Baza legală a elaborării**

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

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

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

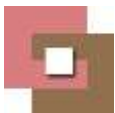
-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)

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

-Legea fondului funciar (18/1991, republicată)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)

-Codul Civil



-Legea 10/1995  
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;  
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;  
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;  
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;  
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

### **Art.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, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – subzona industrie, depozitare si servicii impreuna cu amenajari aferente;
- **Zona studiată** are suprafata de **175 328 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
  - racord a incintei propuse pentru a asigura accesul la DE 471
  - largirea secventiala a drumului de exploatare, asigurarea unui prospect stradal de 12.00m;
  - solutie de racord a drumului de exploatare la DN7;
  - asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluviala, energie electrică ;

**Incinta studiată** are suprafata de **50.000 mp** conform Extras C.F.nr.330216;

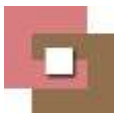
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din arabil - extravilan in zona productie, servicii, depozitare si birouri
  - **Funcțiunea principală** solicitată de investitor este: **productie, zona servicii, depozitare si birouri**
  - **Funcțiunile complementare** drum de incintă, alei/platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.
  - Destinatia si folosinta terenului se schimba in zona productie, servicii, depozitare;

## **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 siguranta constructiilor si 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. 1868 din 07.12.2023**, 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. = 0.7**

- **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.

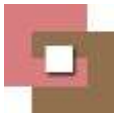
- **Utilizări permise cu condiții :**

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 constructibil 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 cladirile propuse - necesarul de apa 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 funcțiilor**

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 extravilan, 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 0.7 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.

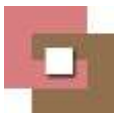
- racord a incintei propuse pentru a asigura accesul de 10.00 m la DE 471;
- largirea secvențială a drumului de exploatare cu aproximativ 1.00 m pentru a ajunge la latimea de 7.00m și asigurarea unui prospect stradal de 12.00m cu zona verde de aliniament de 3.50m și trotuar cu latimea de 1.50m;
- se va ceda domeniului public aproximativ 6.00 m din latura de Vest, pentru largirea prospectului stradal;
- soluție de racord a drumului de exploatare la DN7;
- asigurarea utilitatilor edilitare ;

## **Art. 06. Reguli de amplasare și 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 **PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE** 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 acceselor 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 accesului auto prin racordarea directă la DE 471;
- 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 – 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. Accesuri 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

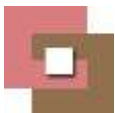
Nu este cazul.

## 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 va avea o retragere de minim 7.00 m fata de latura Vestica - DE471

## **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:**

Fata de limitele laterale Sud si Est ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai puțin 3.00 m. Pe latura de nord se va respecta zona de siguranta de 22 m fata de drumul national si 12.00 m fata de zona de protectie LEA ;

## **Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **07.1 - Accesuri carosabile**

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

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

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

Terenurile propuse vor intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

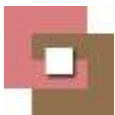
### **Vor fi prevăzute:**

- drum carosabil și parcaje in interiorul parcelei pentru functiunea propusa ;

### **07.2 - Accese pietonale**

In incinta nu sunt propuse alei pietonale fiind o zona industrială se va circula pe partea carosabilă;





## **Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara**

---

### **08.1 - Racordarea la retelele 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 rețelelor 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 rețelelor 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.

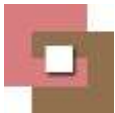
## **Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

---

### **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.



Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Se propune accesul de 10.00 m in incinta din DE471;

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor estimativ 50 locuri, si aproximativ 20 de parcare pentru autocamioane, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

### **Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

### **Construcții administrative**

\* atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii de partid, sedii de syndicate, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru vizitatori.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t in special in perioada de executie, va respecta legislatia pentru drumurile publice OG 43/1997 republicata cu completarile si modificarile ulterioare si HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referinta in special la art. 12 lit.h.

## **10.2 - Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Suprafata destinata spatiilor verzi de minim 20 % se va amenaja intr-o maniera peisajera decorativa cu valoare ambientala si ornamentala, conform HCLM 572 / 2022

## **10.3 - Împrejmuiri**

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomanda posibilitatea inglobarii de gard viu cu rol de protectie vizuala, fonica si purificare a aerului.



### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- **PRODUCTIE, ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI BIROURI**

#### Zone și subzone funcționale

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

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

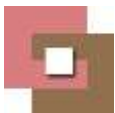
#### Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. funcțiunile propuse sunt : **PRODUCTIE, ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI BIROURI**

#### Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Arabil	167 175	95.35 %	117 175	66.83%
Zona servicii, comert, productie	-	-	49 770	28.38%
Cai de comunicatie	7 313	4.07%	7 361	4.19%
Zona canal ANIF	1 022	0.58%	1 022	0.60%
<b>TOTAL</b>	<b>175 328</b>	<b>100%</b>	<b>175 328</b>	<b>100%</b>

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren Arabil	50 000	100%	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	25 000	50.0%
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	15 000	30.0%
Spatii verzi	-	-	10 000	20.0%



<b>TOTAL</b>	50 000	100%	50 000	100%
--------------	--------	------	--------	------

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 330216
POT	existent	0.0 %
	propus	50.00%
CUT	existent	0.0
	propus	0.7

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 0.7
- Regim maxim de înălțime P, P+2E
- Spațiu verde minim 20 %

#### Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: PRODUCTIE, ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI BIROURI;
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: activitati economice, industrie nepoluanta, spatii administrative – servicii; 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:

Fata de limitele laterale Sud si Est ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai puțin 3.00 m . Pe latura de nord se va respecta zona de siguranta de 22 m fata de drumul national si 12.00 m fata de zona de protectie LEA ;

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa astfel :

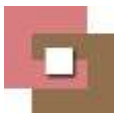
- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 26.00-26.85m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m si 29.50m latura sud-est , fata de limita de proprietate
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la minim 7.00m fata de limita de proprietate

#### 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
- In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor estimativ 50 locuri, si aproximativ 20 de parcare pentru autocamioane , precum si zone verzi amenajate.

#### Plantații

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



---

**Indicatori de utilizare a terenului:**

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 0.7

**SUBUNITATI:**

- IS - UNITATEA PRINCIPALA CONSTRUCTII PRODUCTIE,  
DEPOZITARE, SERVICII
- CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA
- 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. Zubcu Mihai

Sef de proiect,  
arh. Dorin CRAINIC