



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE:

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

#### 2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

- Legea 50/1991 actualizata si normele sale de aplicare conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea Fondului Fuciar nr.18/1991 republicata
- Ordonanta de urgenta OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente nr. 247/2005
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pt aprobarea O.G nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizata
- H.G 1076/2004 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Codul Civil actualizat
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute in Certificatul de Urbanism.

#### 3. Domeniul de aplicare:

P.U.Z si R.L.U aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei, si pot fi utilizate la:

- eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de Construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate

- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z aprobat

- declansarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

Schimbarea de tema-program la un P.U.Z aprobat duce la necesitatea reactualizarii documentatiei. Noua documentatie se va supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.Z-ul initial

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

#### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

##### 4.a Terenuri agricole in extravilan:

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea Autorizatiei de Construire, gruparea suprafetelor de teren destinate constructiilor, in vederea evitarii prejudicierii activitatilor vecine.

Se vor asigura utilitatile necesare functionarii obiectivelor propuse conform avizelor obtinute, fara a fi afectat mediul inconjurator. Sistematizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

**a.1 Utilizari permise:**

-lucrari de utilitate publica de interes local, admise in conditiile legii, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii

**a.2 Utilizari permise cu conditii:**

-retelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatii

**a.3 Utilizari interzise:**

- nu se admit constructii pe terenuri fara acces direct la o cale de circulatie (strada)

**4.b Resursele subsolului:**

In cazul identificarii de zone cu resurse naturale, pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

**4.c Resursele de apa:**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa cu conditia racordarii la retelele edilitare existente sau a utilizarii de puturi forate.

**4.d Colectarea deseurilor:**

Deseurile rezultate in urma activitatilor economice ce se vor desfasura in incinta zonei studiate, vor fi gestionate la nivelul unitatilor care le genereaza. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

Deseurile reciclabile se vor colectaselectiv si vor fi predate pe baza de contract operatorilor economici specializati pe colectarea diferitelor tipuri de deseuri.

Colectarea si transportul deseurilor de pe amplasament se va solutiona cu respectarea prevederilor cuprinse in:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate al localitatilor
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilitati publice
- legea 211/2011 privind regimul deseurilor

**4.e Protejarea patrimoniului natural construit:**

In vederea protejarii patrimoniului natural si construit, se vor respecta prevederile avizului emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Arad, beneficiarul avand obligatia ca:

- in cazul in care in timpul lucrarilor de escavare si decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii arheologice, sa opreasca lucrarile si sa anunte Directia Judeteana pentru Cultura Arad si Primaria Municipiului Arad asupra descoperirilor, in conditiile art.4, alin.3 din Legea nr. 462/2003.

5. 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 ce vor fi amplasate pe teren, conform planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta normele si reglementarile in vigoare privind executarea lucrarilor de constructii, privind controlul calitatii lucrarilor, privind normele de protectie si siguranta la incendiu, privind organizarea executiei lucrarilor, privind protectia mediului inconjurator, privind siguranta in exploatare, etc.

Se vor respecta toate conditiile impuse de avizele solicitate prin CU.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie impuse.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile tehnico-edilitare.

**5.a Siguranta in constructii:**

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind constructiile propuse

**5.a.1 Utilizări permise:**

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiunea de: spatii destinate producției nepoluante, spatii pentru servicii, birouri, spatii comerciale, spatii pentru depozitare, spatii verzi amenajate, parcaje, accese auto si pietonale

-se vor autoriza lucrari cadastrale in cazul in care sunt necesare

**5.a.2 Utilizări permise cu condiții:**

-se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.

**5.a.3 Interdicții permanente:**

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.

- nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de P+2E

### **5.b Expunerea la riscuri naturale:**

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

### **5.c Expunerea la riscuri tehnologice:**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie de la prevederile specificate mai sus, constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnoco-edilitare si cailor de comunicatie.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

#### **5.c.1 Utilizari permise:**

- orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora

#### **5.c.2 Utilizari permise cu conditii:**

- toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pt. retelele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, precum si a exigentelor Legii 10/1995 cu toate modificarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zomotului, sanatatea populatiei si protectia mediului.

#### **5.c.3 Utilizari interzise:**

- toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pt. lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 28 din 05.01.2024

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 28 din 05.01.2024

- *Aviz de oportunitate – aviz nr. 09 din 26.04.2024*
- *Aviz Retele Electrice Banat SA – aviz nr. 20309585 din 25.10.2024*
- *Aviz Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare –aviz nr.180 – 03.09.2024*
- *Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana –*
- *Aviz Comisia de Sistematizare a Circulatiei in municipiul Arad – negatie NR86706/Z1/24.10.2024*
- *Aviz Compania Nationala de Cai Ferate – aviz nr.152-ALG-2024( Nr 3/6/1/1144/16.12.2024)*
- *Aviz Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere-*

### **6.a. Orientarea față de punctele cardinale:**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure gradul de insorire minim admis, adica o ora si jumatate in timpul solstitiului de iarna.

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 04.02.2014, cap.1 art.3 privind "Normele de igiena referitoare la zonele de locuit, astfel incat amplasarea cladirilor destinate locuintelor sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim o ora si jumatate la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirile si din locuintele invecinate.

### **6.b. Amplasarea față de aliniament:**

Constructiile noi propuse se vor amplasa retras fata de DJ 682 cu minim 30 de m de la marginea partii carosabile a drumului judetean.

Pentru oricare din situatiile in care constructiile propuse nu se pot incadra in prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesara elaborarea si aprobarea prealabila a unui nou P.U.Z, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

### **6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:**

Se propune amplasarea mai multor corpuri de cladire cu un regim maxim de inaltime P+2E, in limitele zonei edificabile prevazute.

Distanta minima intre doua constructii amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- In regim izolat (cu retrageri fata de vecinanti) cu conditia:

- a)– Realizarii fundatiilor constructiilor pe terenul propriu, fara afectarea in nici un fel a loturilor invecinate
- b) – Retragerii constructiilor fata de limitele laterale cu minim 2,00m .

Constructiile se vor amplasa la minim 15,00m fata de limita posterioara a parcelei. Constructiile se vor amplasa astfel incat sa se incadreze in suprafetele edificabile propuse.

Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate cu norme locale, dupa caz, pt. realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se sa se asigure:
  - o Accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pt. cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ( neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto)
  - o Posibilitatile de acces ale mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a II-a fatada, prin asigurarea accesului pietonal cu latimea minima de 1,50m
  - o Accesele pietonale si carosabile trebuiesc lasate libere in permanenta, fara sa fie obstructionate
  - o Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate in interiorul zonei edificabile stabile si respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si celor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice, memoriu de prezentare si prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### **6.d. Amplasarea fata de drumurile publice:**

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen

#### **6.e. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR:**

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea cerintelor din avizul *Companiei Nationale de Cai Ferate* – In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror lucrari de constructii sau instalatii neferoviare supraterane. Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasii de teren, cu o latime de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Se va respecta OUG nr.12/1998 cu modificarile si completarile ulterioare prevazute nr 107/2022, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizare SNCFR aprobate cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabileste ca, in limita a 20,00m, masurati de o parte si de cealalta a axului caii ferate publice este constituita zona de siguranta a infrastructurii feroviare cu restrictiile aferente, necesara pt amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In situatia in care in zona de siguranta CFR sunt terenuri proprietate privata, CFR poate initia, exproprierea pt. cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

Compania Nationala de Cai Ferate "CFR" SA are dreptul sa utilizeze zona de siguranta pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei. Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice (20m de o parte si de alta a axului liniei de cale ferata) se declara teren de utilitate publica.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate la o distanta de maxim 100m.

Se vor respecta prevederile OUG 107/2022 privind regulile de amplasare ale constructiilor in raport cu calea ferata, in zona de siguranta si zona de protectie CFR.

Se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR si zona de siguranta CFR. Se interzice incalcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrala CFR.

**6.e.1 Utilizări permise in zona de siguranta**

- dezvoltarea, modernizarea ori reabilitarea elementelor infrastructurii feroviare existente

**6.e.2 Utilizări interzise in zona de siguranta**

- amplasarea oricaror constructii, platforme betonate, parcaje, imprejurimi etc. la o distanta mai mica de 20m fata de axul liniei de cale ferata
- infiintarea de plantatii sau depozitarea de materiale care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare
- efectuarea de lucrari care, prin natura lor, ar provoca surpari sau alunecari de teren, ar afecta stabilitatea solului, sau care ar modifica echilibrul panzei freatice subterane
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate, precum si conditiile de desfasurare normala a traficului.
- utilizarea de lumini colorate care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara

**6.e.3 Utilizări permise in zona de protectie**

- in zona de protectie se pot amplasa constructii doar cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "CFR"- SA sau a detinatorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic a zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranta si a zonei de protectie a caii ferate

**6.e.4 Utilizări interzise in zona de protectie**

- nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adanci ce acumuleaza ape meteorologice, incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului si a panzei freatice.
- nu se vor mentine organizari de santier abandonate, cu utilaje degradate, constructii degradate, instalatii care pot afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara
- nu se vor depozita materiale si nu se vor infiinta plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semafoarelor feroviare
- nu se vor utiliza indicatoare si lumini de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara
- nu se vor efectua lucrari care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren
- nu se admit infiintari de treceri la nivel cu calea ferata

**La faza de proiectare (DTAC, DTOE, DTAD)**

- pt obtinerea Autorizatiei de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind constructiile de orice fel din zona de protectie a caili ferate publice (drumuri pt asigurarea accesului in zona, amplasarea constructiilor, retele de utilitati, dispozitiv/racord LFI)
- pt obtinerea avizului CFR, se va respecta legislatia in vigoare (OUG 12/1998 cu completarile si modificarile ulterioare, SR nr.1244-1/1996, Stas nr. 1244/2-1979, Stas nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014 etc.), iar documentatia va fi insotita de HCL de aprobare PUZ si extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcele, din care sa rezulte situatia juridica a drumului la care se realizeaza accesul proiectat ( pt constructiile aflate in zona de protectie a caili ferate)
- sistematizarea verticala a terenului (inclusiv a retelei de drumuri), se va proiecta astfel incat apele pluviale, sa nu fie dirijate spre calea ferata ci colectate si dirijate in afara zonei cadastrale CFR
- pt amplasamentele propuse in zona de protectie a caili ferate, SRCF Timisoara, nu-si asuma raspunderea, pe toata durata de existenta a constructiilor, pt eventualele degradari ale acestora determinate de vibratiile produse de traficul feroviar si nici pentru poluarea fonica, acestea apasandu-se pe propria raspundere a beneficiarului – conform Aviz152-ALG-2024 ( nr 3/6/1/1144/16.12.2024)
- daca este cazul, conform OMT nr 411/2021 se pot amplasa panouri fonoabsorbante de catre dezvoltator/beneficiar, proiectate in functie de sursele de zgomot, conform standardelor in vigoare, dupa elaborarea unui studiu de zgomot cu obtinerea avizului din partea autoritatilor de mediu.
- daca situatia o impune, se va asigura protectia elementelor infrastructurii feroviare si a instalatiilor caili ferate din zona lucrarilor

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:****7.a. Accese carosabile:**

Se va realiza un acces direct din DJ 682, conform Aviz *Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere*-

Modul de rezolvare propus pt. configurarea circulatiilor si parcajelor trebuie proiectat astfel incat sa permita intoarcerea autospeciilor (pompieri, salvare, salubritate).

- rezolvarea acceselor carosabile pentru constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire ( act emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.
- in incinta vor avea acces vehicule cu tonaj mare.

#### **7.a.1 Utilizări permise**

- construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### **7.a.2 Utilizări interzise**

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

#### **7.b. Accese pietonale:**

- accesul pietonal in incinta se va asigura prin intermediul unor trotuare cu latimea minima de 90cm.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depliniei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- se vor asigura trotuare de garda de jur imprejurul constructiilor cu o latime de minim 60cm

#### **7.b.1 Utilizări permise**

- construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### **7.b.2 Utilizări interzise**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

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

Se vor respecta cerintele specificate în avizele eliberate de: Compania de Apa Arad SA , Ministerului Mediului , Rețele Electrice Banat SA, Orange Romania Communication SA, Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca:

- exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica,
  - beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, daca aceasta are capacitatea necesara sa preia noii consumatori,
  - beneficiarul se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente daca acestea nu pot prelua noii consumatori ,
  - beneficiarul se obliga sa construiasca retele noi pe cheltuiala proprie, daca acestea nu exista in zona
- In zona exista urmatoarele utilitati: - retele publice de apa potabila si canalizare, curent electric.

#### **8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică.
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate

#### **8.a.1 Utilizări permise cu conditii in zona retelelor electrice**

- distanta minima de apropiere masurata pe orizontala intre axul LEA 20kV si cel mai apropiat element al cladirilor va fi de minim 6m de o parte si de alta
- distanta minima masurata pe verticala intre cordonul inferior al LEA 20kV si partea carosabila, dupa amenajarea terenului va fi de minim 7m
- distanta minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, respectiv canalizare proiectata si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV sa fie minim 2m
- distanta minima de apropiere respectiv traversare, masurata pe orizontala, intre armaturile metalice ale conductelor subterane proiectate si axul LEA 20kV, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, la care se adauga 3m. In zonele de traversare, aceste armaturi vor fi prevazute cu prize de pamant de 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturilor metalice ale conductelor subterane proiectate si cea mai apropiata fundatie sa priza de pamant a unui stalp LEA executat va fi de minim 20m.

- in zonele aflate sub LEA plus 10m de o parte si de alta fata de fazele externe nu se admit instalatii subterane pe conducte conform Ordinului ANRE nr. 239/2019.
- executarea lucrarilor de sapturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice
- in zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, echipamente sau pamant rezultat din sapturi, etc. , care ar putea micsora gabaritele
- utilajele vor distanțele minime prescrise fata de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune

#### **8.b. Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.

- 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 direct interesat.

- realizarea rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

- realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor (beneficiar) a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

#### **8.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- rețelele de apă, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

- rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel

- terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in conformitate cu Legea nr. 123/2012

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

### 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

#### **9.a. Parcelarea:**

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in partese respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Front la strada de minim 8m pentru cladiri insiruite si de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate
- Suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minim 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Sa aiba asigurat accesul la un drum public
- Sa fie asigurata echiparea tehnico-edilitara necesara
- Forma si dimensiunile loturilor sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament

### 10. Regul cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmui si parcaje:

#### **10.a. Spatii verzi:**

- se vor respecta prevederile HGR 525/1996, respectiv:

- pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim 20% din suprafata lotului
- pentru constructiile care vor adapostii sedii de birouri vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim 10% din suprafata lotului.

- zona verde amenajata in interiorul incintei va fi plantata cu gazon decorativ.

- spatiile verzi vor fi realizate cat mai compact.

#### **10.b. Imprejmuiri:**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

- imprejmuii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale care vor fi amplasate pe laturile posterioare si laterale ale parcelei
- imprejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii fata de frontul stradal in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice existente in zona.

- se interzice executarea de imprejmui in zona instalatiilor electrice care ar putea limita accesul la instalatii al operatorului de distributie, conform Legii 123/2012 art. 49.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al cladirilor.

Imprejmuirea parcelei se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

Imprejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executarii lucrarilor de constructii, dupa care se vor dezafecta. Se recomanda ca aceste imprejmuiri sa fie bine ancorate si sa fie prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte fata ce cele ale mediului ambiant pentru o mai buna vizibilitate.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Imprejmuirea proprietatii se va face in afara zonei de siguranta a drumului judetean conform *Aviz Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere-*

#### 10.c. Parcaje:

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acceselor in afara domeniului public. Numarul locurilor de parcare se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiilor, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- parcare si gararea autovehiculelor se va face in interiorul lotului
- nu se vor construi parcari auto sub LEA 20kV, distanta minima de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare si axul stalpului va fi de minim 5m
- nu se va accepta parcare pe spatiile publice
- se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. Unitati si subunitati functionale:

12.

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Tipul unitatii functionale	Situatia existenta	Situatia propusa
<b>Zids</b> – zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii		Industria nepoluanta, prestari servicii, birouri, depozitare
<b>Cr</b> - cai de comunicatie rutiera	DJ 682	Circulatii carosabile de incinta Platforme si parcaje
<b>Cp</b> – circulatii pietonale		Circulatii pietonale
<b>Sp</b> – spatii plantate - zone verzi amenajate		Zone verzi amenajate

**Funcțiunea existenta:** - teren extravilan

**Funcțiunea propusa:** - zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii

**Funcțiunile complementare admise ale zonei:** spatii comerciale si prestari servicii, birouri, spatii verzi amenajate, dotari tehnico – edilitare, cai de comunicatie, platforme betonate

**Zids – Zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii**

**Cr – cai de comunicatie rutiera**

**Cp – cai de comunicatie pietonala**

**Sp – spatii plantate – zone verzi amenajate**

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

**Zsd – Zona servicii si depozitare**

#### a. Utilizarea functionala a terenurilor

##### a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

Cladiri cu destinatia de prestari servicii, spatii comerciale, birouri, hale depozitare , cabina poarta, echipare edilitara, parcaje, platforme, zone verzi

##### a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:



- constructii financiar bancare
- constructii culturale
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate
- constructii sportive
- constructii de turism
- constructii administrative
- constructii si amenajari de agrement

**a.3 Utilizari interzise:** orice activitati supuse evaluarii impactului asupra mediului conform HG 445/2009

- extractia carbunelui
- extractia petrolului brut si a gazelor naturale
- extractia minereurilor metalifere
- extractia, pietrei, pietrisului, nisipului si argilei
- extractia turbei
- extractia sarii
- extractia mineralelor pentru industria chimica
- extractia si prelucrarea azbestului
- rafinarii de titei
- instalatii pt producerea fontei, otelului si cenusii pt turnatorii
- termocentrale si centrale nucleare
- instalatii pt reprocesarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase si neferoase
- instalatii pentru produse din azbociment
- prodecerea substantelor chimice organice si anorganice de baza
- producerea ingrasamintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obtinerea produselor farmaceutice de baza
- producerea explozibililor
- depozitarea de deseuri sau instalatii pentru eliminarea deseurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hartiei si cartonului
- instalatii pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice

**b. Conditii de ocupare a terenurilor**

Se va asigura:

- echiparea tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- accesul la drumul public existent direct din DJ 682;

**c. Regimul de inaltime al constructiilor**

Regimul maxim de inaltime va fi de **P+2E** , **Hmaxim = 20,00m**

**d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului**

- Procentul de ocupare va fi maxim **POT<sub>maxim</sub>=45%**,
- Coeficientul de utilizare a terenului va fi maxim **CUT<sub>maxim</sub>= 1,20** pentru intreaga zona studiată.

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

<b>BILANT TERITORIAL GENERAL</b>				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			8.473	17,22
Platforme, parcaje propuse			24.219	49,21
Circulatii pietonale propuse			1.168	2,37
Drum de incinta propus			3.128	6,36
Zone verzi amenajate propuse			12.225	24,84
<b>TOTAL ( teren reglementat )</b>	<b>49.213</b>	<b>100,00</b>	<b>49.213</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>49.213</b>	<b>100,00</b>	<b>49.213</b>	<b>100,00</b>

**e. Delimitarea zonei edificabile:**

Conform plansei 03A- Reglementari Urbanistice – Zonificare. Zona edificabila va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:

- 55,00m-62,00m fata de limita nordica
- 15,00m fata de limita sudica
- 2,00m fata de limita estica
- 2,00m fata de limita vistica

**f. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: inchideri din panouri de tabla, zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente, inchideri caramida, placaje ceramice, tamplarii PVC, lemn sau AL .

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta metalica acoperita cu tabla, placi bituminoase sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului. Se vor putea construi garaje independente.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

**g. Stationarea autovehiculelor:**

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul lotului.

**V.UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA:**

Funcțiunea propusa zonei este cea de Zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii. Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Putem spune ca funcțiunea propusa prin P.U.Z. avand in vedere fondul construit existent in proximitate constituit din cladiri industriale, respecta tendinta de dezvoltare a zonei.

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. Dinulescu Nicoleta