

- VOLUMUL 2 -

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ**

**PUZ și RLU ZONĂ REZIDENȚEALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII**

BENEFICIAR

S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

• Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

• Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora*.

• Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă.

• Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.

• Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L350/2001).

• Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare

• Regulamentele locale de urbanism intaresc și detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, constituindu-se în instrumentul de baza al realizării disciplinei în construcții

1.2. Baza legală a lucrurilor

Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.

Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Prezentul Regulament local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenurile studiate, identificate prin imobilelele înscrise în C.F. nr. 345797 și 345798. Arad

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.311IV, L350/2001).

Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

Odată aprobat, terenul cuprins în prezentul PUZ este cuprins în intravilanul Municipiului Arad, conform legii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1. Terenuri agricole din extravilan

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

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

2.2. Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

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

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

2.3. Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor in zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

2.4. Resurse de apa și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa și in cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective impotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa și fata de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

2.5. Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, in funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, avand in vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.6. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărare a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor, al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, in condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

3.1. Expunerea la riscuri naturale

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

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zăpada, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărare a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu este cazul.

3.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile de autorizare executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

3.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei*), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

3.4. Asigurarea echipării edilitare

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

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

Lucrari proiectate la alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala

3.4.1. Alimentare cu apa

ALIMENTARE CU APĂ - Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, apă

necesară va fi preluată din rețeaua de distribuție municipală din zonă de pe strada Pompei.

Nu se estimează ca în zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorzate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de apă existentă în apropierea amplasamentului PE-ID, Dn 400 mm, pe strada Pompei. Astfel pentru obiectivul studiat se propune un branșament cu diametru minim DN 150mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID, Dn 400mm existentă în apropierea amplasamentului pe strada Pompei.

Deoarece în zonă se propun clădiri cu regim de înălțime care va depăși P+4E, este necesar a se realiza o stație de ridicare a presiunii de tip hidrofor respectiv rețea de distribuție de înaltă presiune. Stația de ridicare a presiunii va fi o construcție supraterană care se va amplasa conform planului de situație propus și va asigura debitul și presiunea necesară pentru toate construcțiile propuse.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona verde conform planului de situație anexat. Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă fiind de diametru minim PE-ID ,PN 10, Dn 100mm. Racordul clădirilor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dispuse în exteriorul clădirilor, dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte și se vor amplasa de preferință în zona verde din apropierea clădirilor.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile se va face prin unu sau mai multe forje de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

Udarea zonelor verzi respectiv întreținerea zonelor carosabile și pietonale se propune a se realiza printr-un sistem de irigații cu aspersoare respectiv cișmele de spălare carosabil amplasate pe o rețea de irigație de incintă propusă.

STINGERE INCENDIU - Echiparea urbană a zonei studiate cu clădirile propuse implică conform P118-2018 asigurarea instalațiilor de stingere a incendiilor în următoarea variantă:

- Instalații de stingere cu hiranți interiori ;
- Instalații de stingere cu hiranți exteriori ;

Stingere incendiu cu hidranți interiori

Rețelele de incendiu interioare după caz , se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2018 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte.

Conform P118 – 2018 :

- zonă comercial/servicii – necesită instalație de incendiu interioară.

Se recomandă rezervă de incendiu stație de pompare și instalație proprie de stins incendiu cu hidranți interiori pentru fiecare clădire în parte, funcție de activitatea desfășurată și de recomandările scenariului de incendiu.

Stingere incendiu cu hidranți exteriori

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea sud-estică a zonei conform planului de situație , aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2018.

Rețeaua exterioră de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montată în zona verde și va fi de tip rețea inelară.

Astfel pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 120m unul față de celălalt conform P118-2018.

Rezervorul de incendiu propus va avea o capacitate de aproximativ 150mc, amplasat în partea sud-estică a zonei studiate, acesta fiind prevăzut cu o sală a pompelor unde se vor monta instalațiile de pompare pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare stingerii incendiului. Alimentarea cu apă a rezervorului se va face din conducta de aducție de distribuție existentă în zonă , pe strada Pompei PE-ID, Dn 400mm.

Hidranții de incendiu exteriori se vor monta pe conducta de incendiu care formează inelul de incendiu exterior după caz și vor fi de tip hidranți subterani (STAS 695) DN 100mm - cei care se vor monta pe platformele carosabile și supraterani (STAS 3479) DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi după caz. Amplasarea hidranților de incendiu exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118-2018 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz (pentru clădirile din zona de servicii) conform P118-2018 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă sau apă-apă. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalație de stins incendiu cu sprinklere la fiecare clădire în parte unde va fi cazul.

3.4.2. Canalizare menajera

CANALIZAREA MENAJERĂ - Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare obiectiv în parte și le va evacua la stația de pompare ape uzate menajere propusă SPM1 amplasată în încinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public, iar stația de pompare se va amplasa pe teren care va aparține ulterior tot domeniului public. Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-300mm montate subteran la pante de scurgere care vor asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul clădirilor care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare clădire în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Stafia de pompare ape penajere propusă SPM1 fi de tip cheson din beton armat prevăzută cu gratar pentru degrosizare. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate se va face prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă actualmente pe strada Cetății Beton Dn 1000mm, conform planului de situație anexat.

Conducta de refulare propusă de la stația de pompare SPM1 se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montată subteran conform planului de situație anexat. Evacuarea apelor uzate menajere pompate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectarea debitul și calității apei pomate. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

3.4.3. Canalizare pluviala

CANALIZAREA PLUVIALĂ - Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din zonă.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată, PVC, Dn 400mm de pe strada Pompei.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare ;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile și de pe parcarile exterioare vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parcarile vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzute cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădiri se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi marginale.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate în canalizarea pluvială municipală existentă în zonă PVC, DN 400mm de pe strada Pompei. Calitatea apelor evacuate în canalizarea pluvială din zonă va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

În cazul în care canalul pluvial existent în zonă nu permite preluarea apelor pluviale rezultate din motive tehnice – canale vechi, colmatate etc. – se va proceda la reabilitare acestuia până la un punct de descărcare favorabil preluării debitelor estimate. De asemenea se va prevedea echiparea canalizării pluviale din zona studiată cu rezervoare de stocare astfel încât evacuarea apelor pluviale în canalizarea municipală să se realizeze la debite prestabilite care să nu producă inundații în aval.

3.5. Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii 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.

3.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zona funcțională Z1: va cuprinde servicii și dotări complementare, este compusă din 2 parcele, parcela nr. 1 și parcela nr. 10 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe este compusă din 11 parcele, parcelele cu numerele 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

POT maxim	35%
CUT maxim	2,8

Zona funcțională Z3: va cuprinde locuințe este compusă din 4 parcele, parcelele cu numerele 7, 8, 9, 10 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

POT maxim	35%
CUT maxim	1,4

3.7. Lucrări de utilitate publică

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

4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

4.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiarbancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

4.2. Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasiile de siguranța și fasiile de protecție.

In scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la litera c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută in varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice in vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare și logistică este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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 permise 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.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

4.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul

4.4. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

4.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

4.6. Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament, după cum urmează:

Conform planșa anexă – U02 Reglementări urbanistice – zonificare. Se va păstra o retragere de 5m fata de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face la o distanță de 10 m, distanță în care se pot amplasa parcuri, spațiu verde etc..

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 3m, sau pe limita tip calcan.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, acolo unde acestea au o limită posterioară se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimii clădirii celei mai înalte

4.7. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 3 m, sau pe limita tip calcan.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, acolo unde acestea au o limită posterioară se va face cu o retragere de minim 10 m.

5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

5.1. Accese carosabile

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

In mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără indeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lațime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

5.2. Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

6.1. 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 și de energie electrică. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

6.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute mai sus, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

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

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

6.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

7.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

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

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Parcelarea se va face conform planșa anexă – U03 Reglementări urbanistice - zonificare

7.2. Înălțimea construcțiilor

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

Zona funcțională Z1: va cuprinde servicii și dotări complementare, este compusă din 2 parcele, parcela nr. 1 și parcela nr. 10 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	S+P+3E
H maxim	16 m

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe este compusă din 11 parcele, parcelele cu numerele 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	S+P+7E
H maxim	30 m

Zona funcțională Z3: va cuprinde locuințe este compusă din 4 parcele, parcelele cu numerele 7, 8, 9, 10 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	S+P+3E
H maxim	16 m

7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

8.1. Parcaje

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din Z5. Pentru Z2 și Z3 se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament). Locurile de parcare vor fi atât supraterane cât și subterane. Parcarile trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcții de sănătate

- pentru spital, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru creșă, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru
- pentru complexuri sportive, și săli de competiții sportive (antrenament pentru diferite sporturi) vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru stadioane vor fi asigurate câte un loc de parcare la 30 de persoane.
- La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

8.2. Spații verzi și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi minim 25% din parcelă.

ART. 35 Imprejmuiri

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Hmax. Împrejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac împrejmuire= 0,60m

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

9. Unități și subunități funcționale

Zona funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Zone și subzone funcționale Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

Zona funcțională Z1: servicii și dotări complementare

Zona funcțională Z2: Locuințe colective S+P+7E

Zona funcțională Z3: Locuințe colective S+P+3E

Zona funcțională Z4: Zonă verde amenajată

Zona funcțională Z5: Căi de circulație

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	32263,00	100,00%	32263,00	100,00%
Teren intravilan	32263,00	100,00%	32263,00	100,00%
Zona Funcțională Z1 - SERVICII ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	2680,00	8,31%
Zona Funcțională Z2 LOCUINȚE COLECTIVE S+P+7E	0,00	0,00%	15513,00	48,08%
Zona Funcțională Z3 LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E	0,00	0,00%	5008,00	15,52%
Zona funcțională Z4 ZONĂ VERDE AMENAJATĂ	0,00	0,00%	2042,00	6,33%
Zona funcțională Z5 CĂI DE CIRCULAȚIE	0,00	0,00%	7020,00	21,76%

Zona funcțională Z1: va cuprinde servicii și dotări complementare, este compusă din 2 parcele, parcela nr. 1 și parcela nr. 10 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	S+P+3E
H maxim	16 m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

Caracterul zonei: Zona are un caracter de locuire și servicii complementare

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

Construcții pentru servicii și dotări complementare:

- 1) Sedii de bănci;
- 2) Sedii de societăți de asigurări
- 3) Construcții comerciale

- 4) Construcții de cultura
- 5) Dispensar policlinic
- 6) Construcții și amenajări sportive
- 7) Construcții de agrement
- 8) Construcții de turism

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2) Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmui, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

B. Utilizări permise cu condiții

- 1) clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale (locuințe de serviciu);
- 2) stații de carburanți

C. Interdicții temporare:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 8) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe este compusă din 11 parcele, parcelele cu numerele 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16 si 17 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	S+P+7E
H maxim	30 m
POT maxim	35%
CUT maxim	2,8

Caracterul zonei: Zona are un caracter de locuire și servicii complementare

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

- 1) Construcții de locuințe colective.
- 2) Sedii de bănci;
- 3) Sedii de societăți de asigurări
- 4) Construcții comerciale
- 5) Construcții de cultura
- 6) Dispensar policlinic
- 7) Locuințe individuale

B. Utilizări permise cu condiții

- 1) Construcții și amenajări sportive
- 2) Construcții de agrement
- 3) Construcții de turism

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2) Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
- 5) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- 9) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 10) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 11) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 12) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 13) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Zona funcțională Z3: va cuprinde locuințe este compusă din 4 parcele, parcelele cu numerele 7, 8, 9, 10 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	S+P+3E
H maxim	16 m
POT maxim	35%
CUT maxim	1,4

Caracterul zonei: Zona are un caracter de locuire și servicii complementare

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

- 1) Construcții de locuințe colective.
- 2) Sedii de bănci;
- 3) Sedii de societăți de asigurări
- 4) Construcții comerciale
- 5) Construcții de cultura
- 6) Dispensar policlinic
- 7) Locuințe individuale

B. Utilizări permise cu condiții

- 1) Construcții și amenajări sportive
- 2) Construcții de agrement

3) Construcții de turism

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2) Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmui, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- 14) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 15) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 16) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 17) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 18) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Zona funcțională Z4: va cuprinde zona de spațiu verde amenajat și este compusă din trei parcele, parcela nr. 17, 18 și parcela nr. 19 . Pe aceste parcele se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

Zona funcțională Z5: va cuprinde zona de căi de comunicație și este compusă dintr-o singură parcela parcele, parcela cu nr. 20. Pe această teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și sub unități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același se de prescripții.

Zona studiată face parte din UTR 65 fiind situat in apropiere de strada Pompei, care este drumul de centura Cartier Subcetate – Aradul nou, Sanicolau Mic.

În partea de Nord terenul se învecinează cu zona rezidențială din carterul Subcetate, unde sunt atât locuințe individuale cât și locuințe colective.

**Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

arh. Feier Raul