

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIREA LUCRĂRII:** PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI  
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

**AMPLASAMENT:** JUD. ARAD, Arad, nord C.F. 340316 ARAD;

**BENEFICIAR:** Teodorescu Mădălina-Mihaela

**PROIECTANT:** S.C. P L A S I S S.R.L.  
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș  
tel.: 0765/256.949, e-mail: [plasistm@gmail.com](mailto:plasistm@gmail.com)



**SUBPROIECTANT:** S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.  
Arad, str.Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6, jud. Arad  
tel.: 0357.430.030,

**NUMĂR PROIECT:** 118/2017

**DATA ELABORĂRII:** aprilie 2022

**FAZA PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

### ETAPA 2

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale. Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;  
 Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

### 2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, având destinația de teren agricol– arabil.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (zonă rezidențială și funcțiuni complementare), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

Terenul este inclus în intravilanul localității, dar nu este reglementat prin PUG Arad.

**Zona studiată** are suprafața de 1 110 800mp. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă este cea agricolă - terenuri intravilane; zona serelor reprezintă 64% din zona studiată, fiind în mare parte dezafectată. Terenul pe care funcționau până recent serele este în curs de reglementare pentru amenajarea de zone rezidențiale și funcțiuni complementare.

Parcela reglementată prin această documentație reprezintă un procent de 1,38 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a nordului orașului, terenul fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni rezidențiale în detrimentul celor agricole.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		S= 1 110 800mp			
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Teren agricol intravilan	720 000 mp	64,82%	704 700 mp	63,44%	
Zonă rezidențială - case unifamiliale, regim max. P+2	175 000 mp	15,75%	190 300 mp	17,13%	
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	77 000 mp	6,93%	77 000 mp	6,93%	
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere	66 800 mp	6,01%	66 800 mp	6,01%	
Zone verzi și de protecție carosabil	36 500 mp	3,29%	36 500 mp	3,29%	
Cimitir	35 500 mp	3,20%	35 500 mp	3,20%	
<b>TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:</b>	<b>1 110 800 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 110 800 mp</b>	<b>100,00%</b>	

**Suprafața incintei propusă pentru reglementare** este de 15 300,00mp, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a doamnei Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Prin Planul urbanistic Zonal, conform cu **tema de proiectare** se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale unifamiliale și funcțiuni complementare acestora, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

În vederea organizării destinației de locuire în regim individual/cuplat și funcțiuni complementare acestora se intenționează divizarea terenului în 15 unități.

### Funcțiunea dominantă a zonei în prezent / vecinătăți:

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, dar nu este reglementat din punct de vedere urbanistic în cadrul P.U.G.

Prevederile altor documentații de urbanism aprobate în vecinătate sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu locuințe individuale cu clădiri D+P, P+1E+M,
- H max cornișă=8,00m, H max coamă = 10,50m;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- P.O.T. maxim 45%
- C.U.T. maxim 1,35
- zonă verde minim 40% / lot.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord:** strada Iulius - drum asfalt, ce leagă Calea Zimandului (DN79) de cartierul rezidențial Romana Residence Arad;
- sud:** drum de exploatare cad 340439;
- vest:** teren proprietate privată, conform CF. nr.340311 Arad;
- est:** drum de exploatare cad 340439;

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

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

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic

### 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

#### **3.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

#### **3.2. Amplasarea față de drumurile publice**

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcțiilor de acest gen.

#### **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.

#### **3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

#### **3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

#### **3.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **3.7. Amplasarea față de aliniament**

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc.)

Conform planșa anexă – 03 Reglementări urbanistice, se constituie două zone funcționale construibile:

### **ZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale / locuințe cuplate:**

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat);
- **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2 (se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate);
- **Parcelele de colț** pot avea retrageri inegale de 6m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este **Ds(S)+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

### **ZONA 2 – parcela funcțiuni complementare**

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00m;
- **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, respectiv 3,00 m spre parcela propusă nr. 2, dar nu mai puțin decât H/2;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este **Ds(S)+P+2E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 15m.

**Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în perioada de avizare.**

**Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate ( limite laterale, posterioare, aliniament ), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.**

**În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.**

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

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.



Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă 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;
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

**Deservirea rutieră** se va asigura prin racordare directă pentru fiecare parcelă în parte la drumul de exploatare CAD 340439 (strada aviator Bojan Alexandru).

Acesta se va aduce la un gabarit corespunzător (carosabil cu lățime de 7m și o bandă / sens, inclusiv trotuar cu lățimea de 1,5m și spațiu verde de aliniament cu lățimea de 1m spre parcela studiată) prin retragerea aliniamentului parcelelor propuse.

Se propune realizarea unui segment de legătură care va conecta drumul de exploatare CAD 340439 și strada Iulius (CAD 332800).

Aria totală rezervată zonei Z4 este de 1808mp, reprezentând 11,82% din totalul parcelei reglementate.

**Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.**

#### **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

## Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

## 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

## Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

### 5.1. Alimentarea cu apă potabilă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

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

Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz, va fi asigurată individuala pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mica adancime contorziate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente în zona Calea Zimandului.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în domeniul public asigurând caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte.

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.



Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va face prin foraje individuale 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.

## 5.2. Stingere incendiu

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de  $Q_{ie} = 5,00$  l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

În mod particular pentru zona de servicii – comerț, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu in vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă , prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

## 5.3. Canalizarea menajeră/pluvială:

### Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe Calea Zimandului.

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. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

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 incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte prin racord menajer, 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.

### Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

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

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

### **Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:**

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie ( nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu servicii-comerț vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare Hcn 197 conform planului de situație anexat.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii- comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte 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 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canalele de desecare / irigații din împrejurimi.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.

Canditatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Calitatea apelor evacuate în canalele care străbat zona va fi conform NTPA 001/2005.

### **Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:**

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată 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 sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

#### **5.4. Gazele naturale/ Energie termică**

- pentru parcelele rezidențiale individuale și colective confortul termic se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;
- pentru alte destinații - se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale; Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

#### **5.5. Alimentarea cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

**La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii și comerț s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).**

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

**5.6. Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor** se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal

etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

**Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție:** instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### **Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 15 loturi.

**Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.**

**Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.**

**În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.**

#### **Înălțimea construcțiilor**

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

#### Regimul de înălțime:

-Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de locuințe este **Ds(S)+P+1E+M** , cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

- Regimul de înălțime maxim propus pentru **zona de funcțiuni complementare Ds(S)+P+2E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 15m .

## **Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.**

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
  - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
  - Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu

- contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.
- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
  - Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
  - 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 ;
  - În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
  - Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
  - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
  - Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;
  - Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
  - Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
  - Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto și pietonal.
  - Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
  - **Sunt interzise pastișele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.**
  - Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
  - Acoperișul poate să fie în panta sau de tip terasa în cazul ambelor zone.
  - La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
  - Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.
  - Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tabla sau bituminoasă. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, maro) sau monocrome ( gri, negru ).



## **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări urbanistice.

### **Z1 – Zonă de locuințe individuale : 11 137,00mp**

**- Subzona Li – zonă rezidențială individuală, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,20**

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,2

Sc max = 4.454,80mp

Sd max = 13.364,40mp

Procent minim spații verzi: 30% din suprafața terenului

Număr minim locuri de parcare:

Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

### **Z2 – Funcțiuni complementare : 873,00mp ( parcela 1 )**

**- subzona Sco – servicii și comerț, P.O.T. maxim 50%, C.U.T. maxim 1,5**

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50

Sc maxim = 436,50mp

Sd maxim = 1.309,50mp

Procent minim spații verzi: minim 20% din suprafața terenului

Număr minim locuri de parcare: se va stabili în etapa D.T.A.C., proporțional cu aria construită.

**Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.**

**În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.**

## **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

### **Spații verzi**

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.



Zona verde aferentă ansamblului propus se identifică cu parcela nr. 15 ( arie totală 1 482mp); aceasta se va organiza ca un parc neîngrădit, amenajat cu circulații pietonale, mobilier urban și instalații dedicate activităților pentru copii.

În această zonă se propune și un parcaj destinat vizitatorilor, cu acces din segmentul de legătură propus.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat este de 4701,30mp, respectiv un procent de minim 30,72% raportat la aria totală a parcelei reglementate.

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde amenajat - parcela 15 - procent 80%lot propus	1 185,60	7,75%
Sp. verde zonă rezidențială - <b>minim 30% parcela</b>	3 341,10	21,835%
Sp.verde zonă f.complementare - <b>procent estimat 20% parcela</b>	174,60	1,14%
<b>TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE IN ZONA REGLEMENTATĂ:</b>	<b>4 701,30mp</b>	<b>30,72%</b>

### Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m;
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m;
- Parcelele de locuire colectivă nu se vor împrejmuji, se permit doar amenajări peisagistice cu sugerarea limitei din material vegetal;
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte;

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### BILANȚ TERITORIAL:

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ		S = 15 300,00 mp		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata - arabil intravilan	15 300,00	100,00%	0,00	0,00%
<b>ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - loturi 2-14 S= 11 137,00mp 72,79% incinta reglementata</b>				
Construcții ( în proporție de max. 40% lot propus)	0,00	0%	4 454,80	29,12%
Circulații carosabile / pietonale <b>lot</b> , platforme,parcaje 30%	0,00	0%	3 341,10	21,835%
Spațiu verde amenajat (minim 30% lot propus)	0,00	0%	3 341,10	21,835%
<b>ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 - SERVICII, COMERȚ - lotul 1 S= 873,00mp 5,70% incinta reglementata</b>				
Construcții ( în proporție de max. 50% lot propus)	0,00	0%	436,50	2,85%
Circulații carosabile / pietonale <b>lot</b> , platforme,parcaje 30%	0,00	0%	261,90	1,71%
Spațiu verde amenajat ( 20% lot propus )	0,00	0%	174,60	1,14%
<b>ZONA Z3 - ZONĂ VERDE AMENAJATĂ - lotul 15 S=1 482,00mp 9,69% incinta reglementata</b>				
Zonă verde amenajată - minim 80% lot propus	0,00	0%	1 185,60	7,75%
Acces auto, platformă parcaj - maxim 20% lot propus	0,00	0%	296,40	1,94%
<b>ZONA Z4 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE S=1 808,00mp 11,82% incinta reglementata</b>				
Teren rezervat pentru completarea drumului existent	0,00	0%	1 808,00	11,82%
<b>TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:</b>	<b>15 300,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 300,00</b>	<b>100,00%</b>

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 685mp și 1482mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

#### IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U.

**Z1 – Zonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime**

**-Li – Locuire unifamilială / locuințe cuplate cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.**

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

**B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

AI. Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii  
( ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c. );
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ ( grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);

A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

**C. Utilizări permise cu condiții:**

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

**D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:**

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie ( POT=40%, CUT=1,2, regim de inaltime Ds(S)+P+1E+M)

**E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

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

**F. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul

**G. Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.20**

**Cuprinde LOTURILE de la 2- 14**

**Z2 – Zonă funcțiuni complementare**

**Sco – Funcțiuni complementare - Ds(S)+P+2E**

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Servicii și comerț - subordonate funcțiunii principale.

**B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;

- servicii - birouri specializate - diverse profesii

( ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c. );

- servicii medicale - clinici;

- servicii învățământ ( grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);

A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

1). Spații de protecție și aliniament în incinte

2). Accese pietonale, carosabile, parcaje

3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri

4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

**C. Utilizări permise cu condiții:**

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

**D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:**

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie ( POT=50%, CUT=1,5, regim de inaltime Ds(S)+P+2E)

**E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

-Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă ( industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare

-Funcțiunii de depozitare deșeuri.

-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice

-Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

**F. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul

**G. Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 50%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.50**

**Cuprinde LOTUL 1**

**- TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector apă menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare apă pluvială, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei)

- **Cp** – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public
- **Cc**– Căi de comunicație carosabilă - Z4-supralărgire strada Iulius
- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcări, platforme) :  
Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă
- **P** – Platformă parcaje amenajate la sol
- **SP** – Zone verzi amenajate ( Z3 )
- **SP1** – Zone verzi de aliniament
- **Jc** – loc de joacă amenajat pentru copii;
- **PLea** – zonă de protecție traseu LEA, culoar 24m;
- **Ic** – interdicție de construire 8m;

**Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:**

**RETRAGERI INSTITUIE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE / VECINĂȚĂȚI:**

Se va respecta **OMS 119/2014, respectiv articolul 5 și articolul 11** pentru aprobarea normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viață al populației, atât față de zonele rezidențiale existente, cât și față de parcelele de locuire propuse.

În prezent se remarcă tendințe de extindere a zonelor rezidențiale în detrimentul celor de exploatare agricolă, funcționarea serelor fiind sistată.

Se observă că unitățile cu alte funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale propuse, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premize pentru dezvoltarea complexului rezidențial propus.

Din punct de vedere funcțional, parcela constituie o extindere a zonei rezidențiale existente. Parcelele de locuire individuală sau în regim cuplat rezultate au dimensiuni ce variază între 899mp și 685mp, regimul de înălțime a construcțiilor fiind limitat. Realizarea investiției este oportună prin dezvoltarea unei zone bine integrate din punct de vedere al destinației, cu o repartiție echilibrată a zonelor funcționale.

Se preconizează ca propunerea nu va genera un trafic care să afecteze în mod negativ vecinătățile existente cu caracter rezidențial.

**Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate ( limite laterale, posterioare, aliniament ), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.**

**În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.**

**Mobilarea finală a parcelelor propuse se va stabili în etapa D.T.A.C., cu respectarea tuturor prevederilor cuprinse în prezentul regulament.**

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

Destinația propusă ( locuire unifamilială, funcțiuni complementare și zone verzi amenajate) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.  
La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la extinderea zonei rezidențiale cu spații locative de calitate.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, ameliorând calitatea spațiului urban prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran și crearea unui ansamblu rezidențial cu zone extinse de spații verzi amenajate.

**Întocmit,**  
**Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E**

**Verificat,**  
**Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE**