



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) 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.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa O3 Reglementări urbanistice – zonificare.

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

- a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- b. 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;
- c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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-approbare 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.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(1) 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, republicată;
- 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;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- 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;
- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

Art. 3. Domeniul de aplicare

(1) 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.

(2) Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant rezidențială) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.



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

(4) 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.

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

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

(7) Terenul este inclus în intravilanul localității, dar nu este reglementat corespunzător prin PUG Arad, aflându-se în zonă cu interdicție de construire până la elaborarea PUD sau PUZ.

(8) **Zona studiată are suprafața de cca. 47 ha.** În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă înspre nord, în UTR 33 este cea rezidențială, dezvoltată coerent pe terenuri curți construcții pentru locuințe și înspre sud, în UTR 48 și UTR 49, funcțiunile sunt mixte, predomină cea agricolă, terenuri arabile și alte terenuri virane intravilane fără contur cadastral, câteva curți construcții pentru servicii și depozitare, dezvoltată incoerent și foarte puțin compact.

(9) În cadrul perimetrelor terenurilor învecinate din zona sudică a zonei studiate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități comerciale și depozitare, oarecum în continuarea zonei industriale la nord de drumul județean spre Zădăreni, amintită în Municipiul Arad ca Zona Industrială Sud – Zădăreni și care nu vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc așadar în imediata vecinătate, platforme comerciale pentru vânzarea de produse alimentare și non-alimentare, de tip retail, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale atât pentru oameni cât și pentru animale de companie (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

(10) Spre Vest există un vast perimetru pentru servicii de agrement și alimentație publică, puțin peste 2ha, amenajat cu baltă pentru pescuit și restaurant și anexe sezoniere, conform prevederilor P.U.D. aprobat cu HCLM Arad nr. 11 / 2008, respectiv la limita vestică a incintei cu propuneri se dorește dezvoltarea unui complex rezidențial pentru locuințe individuale, în regim de înălțime maxim admis P+1+M, conform prevederilor P.U.Z. aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020.

(11) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal reprezintă un procent de aproape 7 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexe rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

(12) **Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 32.497,00mp**, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a PARAGREEN S.R.L.

(13) Prin Planul urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, cu subzone mixte, rezidențiale, comerț și servicii ; și subzone exclusiv rezidențiale, pentru locuințe individuale sau pentru locuințe colective mici cu funcțiuni complementare, comerț, servicii și spații administrative, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.



(14) În vederea organizării destinației de locuire în regim individual destinația de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare acestea se intenționează divizarea terenului într-o primă etapă în cca. 50 unități, cu suprafețe ce variază între 250mp și cca. 4000mp.

(15) Funcțiunea dominantă a zonei în prezent / vecinătăți:

- Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului, însă incluse în UTR nr. 48 și nr. 49, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. sau P.U.Z..

(16) Prevederile altor documentații de urbanism aprobate în vecinătate sunt:

- funcțiunea dominantă – conform P.U.G. UTR 33 și P.U.Z. aprobat cu HCL Municipiului Arad nr. 404 /09 octombrie 2020 - predominant zonă rezidențială cu locuințe individuale cu clădiri D+P, P+1E+M, maxim P+2E+M; cu funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- P.O.T. maxim 35...40%;
- C.U.T. maxim 1,20, în cazul terenurilor sub P.U.Z. aprobat cu HCL Municipiului Arad nr. 404 /09 octombrie 2020;
- zonă verde minim conform RGU;

(17) Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – strada Constituției, FN, domeniu public;
- la V – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale;
- la S – curți construcții în intravilan și terenuri arabile, terenuri proprietate privată;
- la E – drum de exploatare, terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale.

(18) 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.

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

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.
- (2) Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa de Reglementări Urbanistice.
- (3) În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau

turistic.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

- (2) Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.



Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) 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. Se vor respecta următoarele principii privind :

(2) **Orientarea față de punctele cardinale** : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise) :

- 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 evita umbrirea îndelungată ;
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

(3) **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 instalații ori construcții de acest gen.

a. 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.

b. 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.

c. 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.

(4) **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile** : Nu este cazul.

(5) **Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.** : Nu este cazul.

(6) **Amplasarea față de aeroporturi** : Nu este cazul.



(7) **Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat** : Nu este cazul.

(8) **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, împrejurimi, etc.)
- Conform planșa anexă – U03 Reglementări urbanistice - zonificare, se constituie următoarele :
 - a.) 4 zone funcționale construibile, din care 1 zonă pentru realizarea de spații pentru agrement, parc ;
 - b.) și 1 zonă non-aedificandi pentru căi de comunicație:

Unități :

- Z1 - Funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 - Lc+ISCo) : comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 - P+Ted);
- Z2 - Rezidențială : locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale ;
- Z3 - Rezidențială : locuințe individuale: înșiruite, izolate, posibil cuplate;
- Z4 – Agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii;
- Z5 - Căi de comunicație: platforme circulației carosabile și pietonale.

Subunități:

- Lc – locuințe colective
- Lcm – locuințe colective mici (maxim 10 ap/scară de bloc)
- Li – Locuințe individuale (înșiruite, cuplate, izolate)
- I S Co – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative
- Ted – tehnico edilitare
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete
- P – platforme parcaje amenajate la sol
- Sp – Spații verzi plantate
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă
- Sps – Spații verzi amenajate pe construcții – grădini suspendate

(9) **Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:**

- La N – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul în zona nordică a incintei studiate, spre str. Constituției va fi minim 5m, astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare această retragere va fi



reglementată în acord cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.

- Retragerile minime obligatorii a limitelor de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de 2m (conform prevederilor Codului Civil), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

(10) Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 2,00m, maxim 6,00m;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, 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.

(11) Retragerile minime pentru zona Z3 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00m; Locuințele vor putea fi construite respectând un regim de aliniere la 6,00metri de la aliniament pentru cel puțin 2/3 din lungimea fațadei;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta Codul Civil; în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și RGU; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga; se va avea în vedere posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8 metri în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front 16 metri;
- În cazul în care retragerile menționate anterior, în cazul construcțiilor izolate, sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.

(12) Amplasarea în interiorul parcelei :

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cel puțin 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 fațadă 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.

(13) Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.

(14) Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

(2) Deservirea rutieră a zonei dezvoltate se va asigura prin racordare directă la strada Constituției.

(3) Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază SF / DTAC, 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 și Proiect tehnic.

(4) Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanțele legale față de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

a. Utilizări permise :

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

b. 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.

c. 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 utilizatorilor.



Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

(1) 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.

(2) **Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :**

- 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 de 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.

(3) **Reguli privind 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 contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.
- Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente în zona Str. Constituției.
- 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, robinete 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.
- (4) Reguli privind stingerea incendiilor :**
- 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) Reguli privind canalizarea menajeră:**
- 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 strada Constituției.
 - 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 002/20015, se vor realiza stații de pre-epurare individuale adecvate unde va fi cazul.



(6) Reguli privind canalizarea pluvială:

- 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.
- 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 prevăzute 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.
- Cantitatea 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.



- 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 sa 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.
- (7) Reguli privind alimentarea cu gaze 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 fazei D.T.A.C.
- (8) Reguli privind alimentarea cu energie electrică:**
- Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea cel puțin a 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 dă posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.
 - La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele locuințe individuale, locuințe colective, servicii, comerț și spații administrative 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 incintei cu propuneri se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.
- (9) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor :**
- Alimentarea 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.
- (10) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :**
- 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.

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

(1) 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 via loturilor aferente Z5) ;
 - Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare ;
 - Forme și dimensiuni adecvate :
 - Front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile cuplate sau izolate;
 - Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei în cazul clădirilor înșiruite sau cuplate;
 - Conform parcelării propuse vor putea rezulta un număr maxim de 55 loturi (pentru căi de comunicație rutieră, cca. 3 loturi, pentru funcțiuni mixte, lot nr. 1a, și pentru zonă parcuri și tehnico-edilitară, vis-a-vis, lot nr. 1b, pentru bloc locuințe colective mici / sau locuințe individuale pe teren comun, loturile nr. 3 și nr. 33, pentru locuințe individuale înșiruite pe latura estică a străzii propuse, loturile identificate cu nr. impar de la 5 la 31, pentru locuințe individuale înșiruite pe latura vestică a străzii propuse, loturile identificate cu nr. pare de la 2 la 66, lotul identificat cu numărul 54, fiind rezervat pentru parc)
 - 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.
 - 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 acomodată, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.
- (2) **Înălțimea construcțiilor :**
- Z1 : locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare - regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+3E$;
 - Z2 : locuințe colective mici și locuințe individuale - regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+2E$;
 - Z3 : locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate - regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$;



- Z4 : agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii/regim de înălțime maxim P pentru construcții temporare : chioșcuri și loc de joacă pentru copii;
 - 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.
- (3) 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 împrejmuirilor. 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 principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.



- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei 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 roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
- Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă în cazul tuturor zonelor.
- 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 tablă sau bituminoasă. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, maro) sau monocrome (gri, negru).

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

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

(2) 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 Reglementări urbanistice – zonificare / 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. și R.L.U. aferent, după cum urmează :
- **Z1 : locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare :**
 - P.O.T. maxim aferent Lc+Isco de 60,00% - SR1;
 - C.U.T. maxim aferent Lc+Isco 2,00;
 - P.O.T. maxim aferent P+Ted de 10% - SR2;
 - C.U.T. maxim aferent P+Ted 0,10;
 - La nivelul parterului se recomandă acomodarea de spații comerciale și pentru servicii și /sau spații administrative. La nivelul fiecărui etaj suprateran construit se va admite, raportat la întreaga suprafață a zonei cu funcțiuni mixte (Z1), POT maxim 40% aferent destinației locuințe colective și diferența, POT maxim 20% aferent destinației servicii, comerț și/sau spații administrative.
- **Z2 : locuințe colective mici și locuințe individuale :**
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim de 1,20;



- **Z3 : locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate :**
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim 1,10.

- Se recomandă introducerea parcarilor în demisolul clădirilor propuse, însă aceasta nu reprezintă o condiție obligatorie pentru autorizarea lucrărilor de construire.

- **Z4 : agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii :**
 - P.O.T. maxim de 20,00%;
 - C.U.T. maxim 0,20.

- **Z5 : căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale; zonă non-aedificandi :**
 - P.O.T. maxim de 0,00%;
 - C.U.T. maxim de 0,00.

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejurimi

(1) 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.

(2) Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

- În conformitate cu prevederile Legii 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la momentul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26mp/locuitor (atât spații verzi private cât și publice) și minim 5% spații verzi publice (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri);
- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;
- În curțile private se instituie obligativitatea plantării de arbori și arbuști înalți, 1 la fiecare 50 mp de teren liber neconstruit;
- De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

(3) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului



St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\%(\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{\text{arbori}} = S_{\text{v}} : S_{\text{mp}}$

Unde,

N_{arbori} = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

S_{v} = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{mp} = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: $2000 \text{ mp (Sv)} : 50 \text{ mp (Smp)} = 40 \text{ buc (Narbori)}$

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: $S_{\text{v}} = S_{\text{t}} \times \text{P}\%$

Unde,

S_{v} = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{t} = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc= măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)} \times 50\% = 150 \text{ mp (mc)}$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: $S_{\text{p}} = S_{\text{v}} \times \text{P}\%$

Unde,

S_{p} = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_{v} = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp (Sv)} \times 30\%(\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sp)}$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_{\hat{i}} = S_{\text{v}} \times \text{P}\%$

Unde,

$S_{\hat{i}}$ = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde



Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\%(\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: $Ap = Np : Lp$

Unde,

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu: $100 (\text{Np}) : 6 (\text{Lp}) = 16,7 (\text{Ap})$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

- **Z1 : locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare :**

- Se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 25% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din RGU aprobat cu HGR 525/1996;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;

- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 50% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 25% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 25% va fi suprafață înierbată ;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

- **Z2 : locuințe colective mici și locuințe individuale :**

- Se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din RGU aprobat cu HGR 525/1996;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;

- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 30% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 35% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 35% va fi suprafață înierbată ;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.



- **Z3 : locuințe individuale :**
 - Se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022 ;
 - Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
 - Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 30% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 35% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 35% va fi suprafață înierbată.

- **Z4 : agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii :**
 - La momentul mobilării și amenajării cu locuri de stat a parcului, precum și a amenajării locurilor de joacă pentru copii se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu) ;
 - Amplasamentul locurilor de joacă pentru copii: în cadrul zonei definită pentru agrement, în imediata vecinătate a zonelor pentru locuit ;
 - Se va asigura un Procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minim 70% din suprafața terenului ;
 - Conform HCLMA nr. 572/2022, pentru amenajarea Suprafeței de spații verzi de minim 30% din suprafața terenului se vor respecta următoarele cerințe privind Numărul minim de arbori plantați și suprafețele acoperite cu plante perene și înierbate :
 - Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
 - Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
 - Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

- **Z5 : căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale; zonă non-aedificandi :**
 - Se va asigura un Procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minim 10% din suprafața terenului ;
 - Asigurarea de spații verzi în lungul căilor de circulație, amenajate cu trasee pietonale și piste de biciclete, se va compune din spații verzi de aliniament, plantate, configurate astfel încât să se evite tăierea copacilor) ;
 - Pe această suprafață se pot amenaja locuri de stat dotate cu mobilier urban.

- **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 împrejmui, se permit doar amenajări peisagistice cu sugerarea limitei din material vegetal;
- Se recomandă ca împrejuririle 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 împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Cap. III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art. 12. Bilanț teritorial

**SITUAȚIA PROPUȘĂ: FUNCȚIUNI MIXTE
ZONA 1 - SR1 LOCUINTE COLECTIVE, tip So-Ho,
SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ,
SERVICII, SPAȚII ADMINISTRATIVE
Bilanț teritorial propus:**

Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
Lc + ISCo	Construcții	0,00	max. 60,00
Sp / Ted*	Spații verzi*	0,00	min. 25,00
Cc / P / Ted	Platforme	0,00	max. 15,00

**ZONA 1 - SR2 PLATFORME PARCARE SI
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE
Bilanț teritorial propus:**

Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
Lc + ISCo	Construcții	0,00	max. 10,00
Sp / Ted*	Spații verzi*	0,00	min. 25,00
Cc / P / Ted	Platforme	0,00	max. 65,00

**ZONA 2 - LOCUINTE COLECTIVE MICI SI
LOCUINTE INDIVIDUALE
Bilanț teritorial propus:**

Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
Lc / Li	Construcții	0,00	max. 40,00
Sp / Ted*	Spații verzi*	0,00	min. 35,00
Cc / P / Ted	Platforme	0,00	max. 25,00

**ZONA 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE:
IZOLATE, ÎNSIRUITE SAU CUPLATE****Bilanț teritorial propus:**

Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
Li	Construcții	0,00	max. 40,00
Sp / Ted*	Spații verzi*	0,00	min. 35,00
Cc / P / Ted	Platforme	0,00	max. 25,00

**ZONA 4 - SPAȚII VERZI PLANTATE, PARC SI
SPAȚII AGREMENT, LOC DE JOACĂ COPII****Bilanț teritorial propus:**

Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
A	Construcții	0,00	max. 20,00
Sp / Ted*	Spații verzi*	0,00	min. 70,00
Cc / P / Ted	Platforme	0,00	max. 5,00

**ZONA 5 - PLATFORME CIRCULAȚII CAROSABILE
SI PIETONALE****Bilanț teritorial propus:**

Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
A	Construcții	0,00	0,00
Sp / Ted*	Spații verzi*	0,00	min. 10,00
Cc / P / Ted	Platforme	0,00	max. 90,00

(1) În cadrul incintei cu reglementări se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 250mp și 4000mp.

(2) 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.

(3) 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 acomodată.

Art. 13. Zonificarea funcțională

(1) Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform O3A –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

- Unități :

- Z1 - Funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 - Lc+ISCo) : comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 - P+Ted);



- Z2 - Rezidențială : locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale ;
 - Z3 - Rezidențială : locuințe individuale: înșiruite, izolate, posibil cuplate;
 - Z4 – Agreement : spații verzi plantate, parc și spații agreement, loc de joacă copii;
 - Z5 - Căi de comunicație: platforme circulației carosabile și pietonale.
- Subunități:
- Lc – locuințe colective
 - Lcm – locuințe colective mici (maxim 10 ap/scară de bloc)
 - Li – Locuințe individuale (înșiruite, cuplate, izolate)
 - I S Co – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative
 - Ted – tehnico edilitare
 - Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini
Cci – Platforme auto și pietonale de incintă
 - Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete
 - P – platforme parcaje amenajate la sol
 - Sp – Spații verzi plantate
Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public
Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă
Sps – Spații verzi amenajate pe construcții – grădini suspendate

(2) În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Destinația zonei fiind de funcțiuni mixte, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă (Lc) și funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (I S Co) – regim maxim Ds(S) + P+3E:
 - Unități locative (apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office, după caz) ;
 - Unități pentru comerț cu amănuntul;
 - Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci ș.a.)
 - Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
 - Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
 - Servicii cosmetică și înfrumusețare ;
 - Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
 - Construcții de agreement: locuri de joacă, spații verzi amenajate ;
 - Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor cu funcțiuni mixte, în subzona Lc+I S Co ;



- De asemenea, în subzona P + Ted, se admite realizarea de Platforme pentru parcare și Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus.

b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare, subordonate funcțiunii principale, compatibile cu locuirea (I S Co) – regim maxim – Ds(S) + P+3E :
- Unități pentru comerț cu amănuntul;
- Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci ș.a.)
- Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
- Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare ;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate ;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru instituții, servicii și comerț.

c.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

d.) Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z1 .

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.

(3) În Z2 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Destinația zonei fiind predominant rezidențială, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă de mici dimensiuni (Lcm), condominiile cu maxim 10 apartamente la fiecare scară de bloc, precum și funcțiune de locuire individuală pe teren comun – regim maxim Ds(S) + P+2E:



- Unități locative în construcții pentru locuire colectivă cu maxim 10 apartamente la fiecare scară de bloc; (apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office, după caz);
- Unități locative unifamiliale în construcții individuale, care pot fi grupate astfel mai multe pe un teren comun, cu acces comun în incintă ;
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate ;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire colectivă / individuală.

b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Funcțiuni pentru servicii și comerț, tip So-Ho, parte din unitățile prevăzute pentru locuire ;

c.) Utilizări permise cu condiții:

- Unități pentru locuire individuală pe lot individual, înșiruite, cuplate sau izolate, în regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M. Se va avea în vedere la momentul dezmembrării parcelei prevăzută pentru Z2 ca frontul stradal a noului lot propus pentru locuința unifamilială, să nu fie mai lat de jumătate din adâncimea acestuia.
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

d.) Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z2 ;
- Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (I S Co), sau care nu respectă principiul de subordonare funcțiunii principale ; Ponderea spațiilor pentru servicii de tip So-Ho se va păstra în limite dominate de funcțiunea de locuire.

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 ;
- Funcțiuni 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.

(4) În Z3 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Destinația zonei fiind exclusiv rezidențială, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire individuală pe teren individual – regim maxim Ds(S) + P+1E+M:



- Unități locative unifamiliale în construcții individuale, având teren individual și acces distinct;
 - Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire individuală.
- b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Unități locative unifamiliale cuplate / cu maxim 2 apartamente pe teren comun și acces comun – regim maxim Ds(S) + P+1E+M;
- c.) Utilizări permise cu condiții:
- Realizarea de unități locative unifamiliale cuplate / cu maxim 2 apartamente pe același teren se va face sub condiția asigurării unui loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit în parte ;
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- d.) Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:
- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z3 ;
 - Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (I S Co) ;
- 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 ;
 - Funcțiunile 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.

(5) În Z4 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

- a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:
- Destinația zonei fiind exclusiv agrement, se admite realizarea construcțiilor pentru agrement – regim maxim P:
 - Parc prevăzut cu loc de joacă pentru copii, locuri de stat;
 - Terenuri pentru sport în aer liber : pistă de alergat și pentru biciclete, zone amenajate cu echipamente de fitness, mese pentru șah, mese pentru tenis de masă, terenuri volei, parc pentru skate sau role, ș.a. ;
 - Parc împrejmuț pentru animale de companie ;
 - Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte,



construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru agrement.

b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Servicii și comerț în chioșcuri de mici dimensiuni pentru alimentație publică și vânzarea cu amănuntul ;

c.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

d.) Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z4 ;

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 ;
- Funcțiunile 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.

(6) În Z5 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Destinația zonei fiind exclusiv căi de circulație, se admite realizarea de platforme pentru circulație, pietonală, biciclete și auto și amenajarea de platforme pentru staționare;
- Dotări ale incintelor propuse: amenajarea accesurilor pietonale, carosabile către incintele private, parcaje, platforme circulației auto și pietonale, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a căilor de comunicații.

b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Spații verzi de aliniament amenajate cu locuri de stat ;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus;

c.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

d.) Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:



- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z5 ;
- 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 ;
 - Funcțiunile 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.

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Art. 14. Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

(1) Destinația propusă (locuire unifamilială, funcțiuni complementare și zone verzi amenajate) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

(2) La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la extinderea zonei rezidențiale cu spații locative de calitate, cât și diversificarea funcțiunilor prin dezvoltarea zonei verzi ca promenadă, ce va constitui un ambient plăcut și un pol de interes atât pentru rezidenții zonei propuse, cât și pentru locuitorii din vecinătate.

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

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

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

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

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

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Întocmit,
Arh. Ana-Maria SÎRBU