

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE GARAJE, SEDIU FIRMĂ, PARCARE ACOPERITĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE „ DJ 794, Arad-Curtici beneficiar SC PITO TRANS SRL , proiect nr. 102 /2007, elaborate de SC PRO URBAN SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 3921 din \_\_\_\_\_ 2008;
- raportul nr. ad. 3921 din \_\_\_\_\_ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “CONSTRUIRE GARAJE, SEDIU FIRMĂ, PARCARE ACOPERITĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE” DJ 794 Arad-Curtici , proiect nr.102/2007 elaborat de SC PRO URBAN SRL .
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ G.M. 010 – 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit. „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta:

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - “ CONSTRUIRE GARAJE, SEDIU FIRMĂ, PARCARE ACOPERITĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE „ DJ 794, Arad-Curtici -elaborat de SC PRO URBAN SRL , proiect nr. 102/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitatea de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC PITO TRANS SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PMA-S1-01**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 3921 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2008-

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ CONSTRUIRE GARAJE,SEDIU FIRMĂ,PARCARE ACOPERITĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE,, DJ 794 ARAD-CURTICI , beneficiar SC PITO TRANS SRL , proiect nr.102 /2007, elaborat de SC PRO URBAN SRL .

Având în vedere ca au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.2730/2007,în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, considerăm că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal ” Construire garaje, sediu firmă, parcare acoperită și amenajări aferente ,, DJ 794 Arad-Curtici, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**

Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr 3921 din 20.03..2008.

## RAPORT

Denumire proiect – PUZ –Construire garaje,sediu firmă,parcare acoperită și amenajări aferente..

Adresa –DJ 794, Arad-Curtici

Beneficiar: SC PITO TRANS SRL

Proiect nr.: 102/2007

Elaborat: SC PRO URBAN SRL

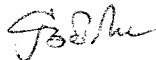
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2730 din 26.09.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal,indicativ GM 010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului ( 30 de zile) , îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere și complectarea documentației cu Avizul Consiliului Județean Arad, se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

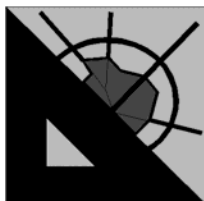
Arhitect șef  
Ing. Carmen Balazs



Șef serviciu  
Ing. Mirela Szasz



Toma Cornelia/ Toma Cornelia  
2ex.



**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

**FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE PROIECT	<b>:P.U.Z. CONSTRUIRE GARAJ, SEDIU FIRMA, PARCARE ACOPERITA SI AMENAJARI AFERENTE – EXTRAVILAN ARAD, DJ 794 ARAD-CURTICI</b>
BENEFICIAR	<b>:S.C. PITOTRANS S.R.L.</b>
PROIECT Nr.	<b>:102/ 2007</b>
FAZA	<b>:P.U.Z</b>
PROIECTANT	<b>:S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

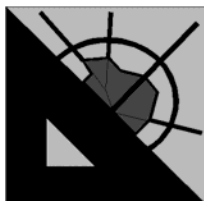
#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Foaie de capat
2. Fisa de responsabilități
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr. 42/ 23.02.07
5. Extras CF nr. 1731 nedefinita Zimandu Nou
6. Avize
7. Memoriu general
8. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z

#### **PIESE DESENATE**

- |  |    |
|--|----|
| 1. Incadrare in zona                     | 01 |
| 2. Situatia existenta                    | 02 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | 03 |
| 4. Reglementari echipare edilitară       | 04 |
| 5. Proprietatea supra terenurilor        | 05 |

Intocmit:  
Arh. Serban Elvira



# **PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

DENUMIRE PROIECT	<b>:P.U.Z. CONSTRUIRE GARAJ, SEDIU FIRMA, PARCARE ACOPERITA SI AMENAJARI AFERENTE – EXTRAVILAN ARAD, DJ 794 ARAD-CURTICI</b>
BENEFICIAR	<b>:S.C. PITOTRANS S.R.L.</b>
PROIECT Nr.	<b>:102/ 2007</b>
FAZA	<b>:P.U.Z</b>
PROIECTANT	<b>:S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

#### **1.2. Obiectul P.U.Z**

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unui garaj, a unui sediu de firma, a unei parcare acoperite si a amenajarilor aferente, pe terenul din partea de nord a intravilanului Municipiului Arad si in partea de vest a DJ 794 Arad-Curtici..

- Beneficiarii doresc construirea unui garaj, a unui sediu de firma, a unei parcare acoperite, cu amenajarile aferente.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona este in extravilan si este teren arabil.

#### **Metodologia folosita – baza documentatie**

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal,indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. PROIECT ARAD S.A.. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de **P.F. MERIU ADRIANA.**

#### **1.3. Surse documentare**

### Studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A..
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

### Studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Date privind evolutia zonei. Zona care face obiectul acestui studiu este un teren arabil A. 1640, nr.topo 172.1640/1/6-9/2, in suprafata de 23.000,00 mp, in extravilanul Municipiului Arad. Ca si categorie de folosinta terenul este teren arabil.

### **2.2 Incadrarea in localitate**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii. Zona studiata in prezentul P.U.Z este situata in partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, in extravilanul Municipiului Arad.

In partea de nord se invecineaza cu A1640/1/6-9/1 si la sud terenul se invecineaza cu terenul A 1640/1/6-9/3, in partea de est cu DJ 1643 ( DJ 794), iar pe latura vestica se invecineaza cu Cn 1641. Accesul la incinta studiata se face din drumul judetean Arad - Curtici . Conform Extrasului C. F. Nr. 65079 Arad, suprafata terenului este de 23.000,00 mp. Lotul are o forma poligonala cu o latime variabila, mai mica la frontul stradal.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandari acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.
- zona seismica „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c= 1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
  - argila cafeniu galbuie, plastic vartoasa intre 1,00 – 3,60m
  - strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre 3,60 – 5,00 m
  - apa subterana a fost interceptata la 4,60 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,80 m fata de nivel teren.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale, .

## **2.4. Circulatia**

Principala cale de circulatie din zona este drumul judetean DJ 794 Arad-Curtici.

In zona studiată, nu sunt alte cai de acces.

Transportul in comun, in zona este asigurat de cursele interurbane de transport in comun Arad – Curtici.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată este in prezent un teren liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00%

Atât in zona studiată cât si in zona adiacentă, zona de depozitare, ( S.C. POL KLIMEX S.R.L.) in partea de nord a amplasamentului, nu sunt dotari de interes local.

Aflata in partea de nord a raului Mures, la o distanta considerabila, zona studiată nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiată sunt:

- lipsa dotarilor de interes local din zona.

In incinta:

Steren = 23.000,00 mp din care :

Teren neconstruit 23.000,00 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

## **2.6. Echipare edilitara**

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiată dispune de retele edilitare .

### **Alimentarea cu apă și canalizarea**

In zona exista o retea de aductiune a apei potabile, PVC Ø 225 mm, in lungul drumului, intre limita incintei si carosabil in partea de vest a incintei..

## **Canalizare**

### **Canalizare menajera**

In zona nu exista retea de canalizare. Evacuarea apelor menajere de la cladirile existente se face in bazine vidanjabile.

### **Canalizarea pluviala**

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor descoperite (santuri de scurgere) care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti.

### **Alimentarea cu caldura**

Nu exista retea de termoficare in zona.

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiată exista o retea de distributie LEA de 20 kv, pe terenul alaturat zonei studiate in partea de est. Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

## **Telecomunicatii**

In zona studiată exista canalizatie Tc, un cablu de telecomunicatii in sapatura, h = 1,00m.



## **Alimentarea cu gaze naturale**

In zona nu exista o retea de alimentare cu gaze naturale

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului este situat in partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, pe partea de vest a In cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona este în extravilan si este teren arabil –pasune..

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii unor garaje , deoarece la ora actuala firma isi desfasoara activitatea in spatiu insuficient.

Prin acest P.U.Z, se va asigura accesul carosabil in toata zona studiată , se va asigura amplasamentul cladirilor si amenajarile necesare unei bune functionari.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse precum si locuri de parcare .

Se va tine seama de zona verde existenta ( zona verde de aliniament) care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

### **2.7. Probleme de mediu**

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si avand in vedere ca este teren arabil si liber fara constructii nu sunt disfunctionalitati. In partea de nord a zonei studiate exista un spatiu de depozitare elemente de gard prefabricate.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, luand in considerare ca zona studiată este la o distanta considerabila de raul Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

### **2.8. Optiuni ale populatiei**

Proprietarul terenului doreste ca in aceasta zona sa se construiacă un garaj pentru autocare, un sediu de firma si o parcare acoperita.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale stuidiilor de fundamentare**

In această zona. au mai fost facute studii Geo si există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, acaesta zona este in extravilanul Municipiului și este teren arabil.

Ca si categorie de folosinta terenul este pasune si este proprietatea privata a S.C. PITOTRANS S.R.L, intabulat in CF 65079.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Avand doar caracter informativ, cateva dintre concluziile si recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata;
- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
  - argila cafeniu galbuie, plastic vartoasa intre 1,00 – 3,60m
  - strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre 3,60 – 5,00 m
  - apa subterana a fost interceptata la 4,60 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,80 m fata de nivel teren.
- adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmi, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.
- zona seismica „D”,  $k_s=0,16$ ,  $T_c= 1,0s$

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### Organizarea circulatiei

##### Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de drumul judetean care margineste amplasamentul obiectivului pe latura de est. Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea accesului la cladirile din interiorul incintei printr-o alee carosabila cu latimea de 5,00 m, care se va racorda la cota actuala a carosabilului existent.

Pentru a se asigura accesul la obiectivul propus prin prezentul P.U.Z. s-a prevazut:

- un carosabil privat de 5,00 m latime pentru acces in incinta.
- Structura sistemului propus este alcatuita din :
  - imbracaminte asfaltica realizata din :
  - strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
  - strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundatie :
  - Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
  - Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

##### Parcajele

Pentru angajati se vor amenaja locuri de parcare in incinta. Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea in incinta a unor zone verzi necesare pentru protectie.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Destinatia zonei conform P.U.G. este : arabil în extravilan.

In prezentul P.U.Z s-a propus realizarea unei parcuri acoperite, a unui garaj, si a unui sediu de firma.

**Pentru a facilita conditiile de administrare, pentru conducere, se intentioneaza construirea unui sediu in regim P+1, un garaj pentru autocare, parter, in suprafata de**

600,00 mp, o parcare acoperita, pentru autocare si o platforma de parcare. precum si toate amenajarile necesare unei bune functionari si care sa respecte normele europene.

Avand in vedere ca in incinta se desfasoara doar o activitate de garare a autocarelor firmei precum si sediul firmei, din acest punct de vedere activitatea nu este nociva, neavand nici un fel de emanatii poluante. Vor fi asigurate maxim 6 locuri de munca, din care 2 femei si 4 barbati.

Cladirile vor fi construite din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura caracteristica functiunii.

Accesul la toate constructiile se va face din drumul judetean.

#### IN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
0	SEDIU ADMINISTRATIV	-	-	225,00	0,98
1	ZONA DE GARARE	-	-	1.650,00	7,17
2	SPATII VERZI z.v. amenajate	-	-	14.477,00	62,95
3	CIRCULATII - Carosabil - parcaje	-	-	6.648,00	28,90
4	TEREN AGRICOL	23.000,00	100,00	-	-
5	TOTAL GENERAL	23.000,00	100,00	23.000,00	100,00

#### **Sistematizarea verticala**

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

#### **Criteii. Compozitionale**

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirii si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze in activitatile existente in zona
- Realizarea unor cladiri care sa mobilizeze in mod corespunzator fronturile drumului judetean..

#### **Criterii functionale**

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

**Aliniamentul obligatoriu** este determinat de relatia rezultata intre functiunile cladirilor propuse. Respectarea aliniamentului este impus si din considerente compozitionale si functionale.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03 ( la cca 46,23 m de axul drumului judetean).

### **Regimul de inaltime**

- Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:
- necesitatiile functionale P inalt, pentru garaj si P+1 pentru sediu.

### **Modul de utilizare al terenului**

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, si coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de activitati industriale : P.O.T. = 8,15 %  
C.U.T . = 0,09

### **Plantatii**

Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent si au fost prevăzute zone verzi in incinta..

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix)si plante floricole cu frunze de corative, etc, iar in partea de est a incintei va fi prevazuta o perdea de protectie cu plantatii inalte..

## **3.6 Echipare edilitara**

### **Alimentare cu apa.**

#### **Alimentarea cu apă**

Alimentare cu apa

Pentru racordarea obiectivului la utilitatile publice locale, vor fi necesare prelungiri ale retelelor existente. In cladirea sediului vor fi amenajate grupuri sanitare .

Apa calda menajera se va produce local in centrala termica proprie.

Conform normativului nu sunt necesari hidranti interiori pentru stingerea incendiului, avand in vedere ca suprafata construita nu depaseste 600,00 mp

Conform Stas 1.480/90, tabel 21, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de 10 l/s.

In incinta apa va circula pe reseaua propusa in interiorul incintei si va alimenta constructiile propuse. Pe reseaua de apa propusa vor fi amplasati hidranti stradali de incendiu Dn = 65 mm la distanta medie de 100 m intre ei.

Conductele de distributie a apei vor fi de tip inelar, vor avea Dn=90 mm și Dn=110 mm, din țevi de polietilenă de înaltă densitate, PE-ID100, Pn6, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, în tranșee deschise săpate manual sau mecanizat, în funcție de posibilitățile locale de pe traseu.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți subterani de incendiu conform Normativ P66-2001, „Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților din mediul rural” prin piesele de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționalități și exploatării acestora (cămine de vane, piese de ramificație etc.).

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise de societățile care au lucrări care vor fi afectate de realizarea lucrărilor propuse.

Se menționează că materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrărilor vor corespunde condițiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementărilor tehnice.

Documentațiile tehnico-economice vor fi verificate de verificatori atestați pentru exigențele necesare din documentațiile conform reglementărilor în vigoare.

La elaborarea documentației se va urmări respectarea prescripțiilor standardelor specifice aflate în vigoare la zi, specificate în aceste documentații prin conținutul acestora.

### **Canalizarea menajeră**

În zona propusă neexistând sisteme centralizate de canalizare menajeră se propune realizarea de colectoare de canalizare menajeră care să colecteze și să conducă apele uzate spre rezervorul vidanjabil.

Colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea carosabilelor ce se creează în incinta, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor cladirilor.

Conductele colectoarelor de canal se propun a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare,  $D = 250$ ,  $D = 315$  și  $D = 400$  mm, cu mufe și garnituri de cauciuc pentru îmbinări, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, respectiv sub  $-0,80$ m de la nivelul terenului, conform STAS 6054-94, cu pante de montaj de  $i = 0,003-0,005$ , pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei, cu o viteză de autocurățire a canalului. Conductele se vor poza pe un strat de nisip de  $0,20$ m, și vor fi înglobate în nisip pe o grosime care să acopere tubul cu  $0,10$ m deasupra generatoarei superioare.

Evacuarea apelor uzate se va face în rezervor vidanjabil Rezervorul vidanjabil se propune a fi construcție subterană etanșă din beton armat, dimensionată pentru toate cladirile, astfel încât să aibă capacitatea de preluare a apelor având o perioadă de golire cât mai mare. ( soluție provizorie până la realizarea canalizării în localitatea Siria.)

### **Canalizarea pluvială**

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea receptorilor și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la un separator de produse petroliere înainte de a fi evacuate într-un bazin de retenție care va asigura apa necesară pentru udarea spațiilor verzi.

Receptorii de apă pluvială și colectoarele de canal se propun a fi realizați pe toată lungimea carosabilului din incinta ce se creează, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor unităților propuse, intervenții minime la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Conductele colectoarelor de canal se propun a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare,  $D = 200$  mm pentru racorduri și  $D = 315$  și  $D = 400$  mm pentru colectoare, cu mufe și garnituri de cauciuc pentru îmbinări, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, respectiv sub  $-0,80$ m de la nivelul terenului, conform STAS 6054-94, cu pante de montaj de  $i = 0,003-0,005$ , pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei, cu o viteză de autocurățire a canalului. Conductele se vor poza pe un strat de nisip de  $0,20$ m, și vor fi înglobate în nisip pe o grosime care să acopere tubul cu  $0,10$ m deasupra generatoarei superioare.

De-a lungul colectoarelor de canal, în punctele de racord, la ramificații, în punctele de schimbare a direcției și la distanțe de maxim 50m se vor prevedea cămine de vizitate din tuburi de beton simplu DI=1000 mm, și L = 1000mm, STAS 2448-82, acestea având rolul de îmbunătățire a posibilităților de întreținere și exploatare a sistemului. Căminele vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă pentru cămine, STAS 2308-81, de tip carosabil și necarosabil în funcție de poziția acestora în teren. La căminele cu adâncimi mai mari de 1,20m în interiorul acestora se vor prevedea trepte de acces din oțel beton  $\Phi$  20mm încastrate în peretele căminului, la distanțe de 30cm una de alta, poziționate decalat, și vopsite cu vopsea anticorosivă.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.

Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori.

### . Breviar de calcul - Alimentare cu apă și canalizare

#### 1.ALIMENTAREA CU APĂ

#### 1.1.ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ- ( conf.STAS 1478-90)

##### a.Date de calcul

- Tipul unității - prestari servicii
- Activitate de garare - autocare
- Număr angajați - 6 persoane
- Suprafața construită:
 

- sediu	225,00 mp
- garaj + sopron	1650,00 mp
- TOTAL = 1.875,00 mp
- Utilarea cu obiecte sanitare:
 

- Lavoare	- buc - 6
- Vase closet	- buc - 6
- Dusuri	- buc. - 1
- Rob.dublu serviciu 1/2"	- buc - 2
- Sifonpsrdoseala	- buc - 3
-	
- Necesarul specific de apă rece și caldă pentru un locuitor .  
 $q_{sp} = 150$  l/ persoană, în cazul preparării locale a apei calde.

- din care apă caldă menajeră

$$q_{sp \text{ acm}} = 60 \text{ l/ persoană la } 45^{\circ}\text{C}$$

**b. Calculul necesarului zilnic de apă potabilă**  $Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 150 \text{ l/ pers} \times 6 = 900,00 \text{ l/ zi} = 0,90 \text{ mc./zi}$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,90 \times 1,25 = 1,125 \text{ mc./zi}$$

Unde :  $K_{zi} = 1,25$  pentru instalația cu apă rece, canalizare și prepararea locală a apei calde menajere.

$$- Q_{orar \text{ max}} \times k_o = \frac{0,25}{24} \times 2,8 = 0,03 \text{ mc / ora}$$







Noile cladiri vor fi racordata la reseaua electrica propusa in zona, prin extinderea retelei existente, retea care in prezent este adiacenta zonei studiate.

### **Telecomunicatii**

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la reseaua de telefonie existenta.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea retelei de alimentare cu gaze din localitate.

### **Gospodaria comunală**

In incinta vor fi prevazute platforme de colectare a deseurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localitatii. Aceste platforme vor fi betonate si usor de intretinut, cu acces usor la ele.

### **3.7. Protectia mediului**

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren in aceasta zona, nici riscuri tehnologice nu sunt, avand in vedere profilul activitatii desfasurate in aceste hale – asamblari de piese care sunt aduse din alta parte.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament in lungul carosabilelor, si plantatii in incinta. Se vor asigura zonele verzi necesare precum si perdele de protectie.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Fiind vorba de un teren privat cu activitate de garare, nu sunt prevazute obiective de utilitate publica.

## **4. Concluzii**

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea sud a drumului judetean Arad- Curtici

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea retelelor edilitare si a racordurilor de la retelele de utilitati si pana la firidele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent , si contribuie la dezvoltarea zonei de prestari servicii, precum si la crearea de noi locuri de munca

Intocmit  
Urbanism

Arh. Serban E.



**P.U.Z. CONSTRUIRE GARAJE,  
BIROURI, PARCARE ACOPERITA SI  
AMENAJARI AFERENTE**

**Extravilan Arad, DJ 794, spre Curtici,**

**Beneficiar: S.C. PITOTRANS S.R.L.**

-

# FISA DE RESPONSABILITATI

## 1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI :

Director : arh. Elvira Serban  
Sef proiect: arh. Elvira Serban

## 2. COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism si amenajarea teritoriului arh. Elvira Serban

3. TEHNOREDACTARE : arh. Elvira Serban  
Tehn. Irina Terek

Intocmit  
Arh. Serban E.

# U.T.R. NR: 1

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază 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.

### 2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### 3 Domeniul de aplicare:

1.Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor , amplasate pe categorii de terenuri , atât în intravilan , cât și în extravilan.

2.Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special , care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

#### Terenuri agricole în intravilan:

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

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

- completarea zonelor neconstruite, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate locuințele, dotările de învățământ, spațiile comerciale, precum și serviciile de interes general.

- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

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

#### **Utilizări permise:**

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament, sediu firma și garare și parcare autoturisme, dar numai în zona rezervată acestei funcțiuni.

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

Construcții care adăpostesc activități de prestari servicii nepoluante

#### **Utilizări interzise:**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentațiile aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracterul definitiv, pentru orice obiectiv, precum și construcții industriale.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

- **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- **Zone construite protejate:**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, sau local.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

- **Expunerea la riscuri naturale:**

Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

În prezenta unitate teritorială de referință, nu sunt unități care prin procesele lor fie industriale sau agricole să reprezinte riscuri tehnologice ( pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului ).

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**  
Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.
  - **Utilizări permise cu condiții :**  
Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de prestari servicii
  - **Utilizări interzise:**  
Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă.  
Unitățile de mică industrie.  
- subzonele: ISa 1, IS ps 1
- **Asigurarea echipării edilitare:**

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

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

In cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperii din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**  
Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- **Utilizări permise cu condiții :**  
Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- **Utilizări interzise:**  
Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.  
Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din

corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

**- Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 1 se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de prestari servicii

- funcțiunile complementare (deci compatibile ) – spații comerciale, spații verzi

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

**Utilizări permise:**

Toate construcțiile și lucrările de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

**Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile cu funcțiune complementară zonei de locuit, compatibile cu funcțiunea de locuire

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

**Utilizări interzise :**

Oricefel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații în zona rezidențială sunt interzise.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

Oricefel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, poluante.

**- Procentul de ocupare a terenului**

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

**Procentul de ocupare a terenului ( POT )** exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$



Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformarea spațială proprie sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Zonele prestari servicii procentul maxim se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Zonele de recreere sunt spații publice de folosință generală în care se amplasează construcții și amenajări necesare variatelor programe de recreere. În numeroase cazuri construcțiile și amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unități de cultură, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (pădure- parc ).ș.a.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil inscise în Cartea funciară, cum ar fi :

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului ( POT ) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului ( CUT ), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POTmax = 10,00%

CUTmax = 1,00

#### **- Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și instruirea după caz sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

#### **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse in documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii

#### **• Utilizări interzise :**

Oricefel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile

- subzonele: ISa 1, IS ps 1

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

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

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

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 )
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire ( retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate ).

- Construcții comerciale și prestări servicii

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

**.- Amplasarea față de drumuri publice:**

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - o Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
  - o Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.;
  - o conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.  
Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cu ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilișiti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.  
„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție „(O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).
- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.
- Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.
- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de

acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora , după cum urmează:

- până la 20 m în cazul drumului județean

a. Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea ,prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

b. Ministerul Transporturilor , prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului , după constatarea respectării prevederilor legale.

c. **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.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

• **Utilizări admise cu condiții:**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea , sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică , asigurarea acceselor carosabile , pietonale și rezolvarea parcajelor aferente , precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate , fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

• **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare , configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

– **Amplasarea față de aliniament:**

• Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

- În zonele libere de construcții, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii PUZ în acest caz

- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților.) Retragerea poate fi de **20 și 23 m.**

- până la 20 m în cazul drumului județean

#### **- Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) 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 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

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

### **– Accese carosabile**

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

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

**destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;

**accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și altor alădiri existente deservite în totalitate sau parțial , precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;

**accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – artere de categoria a III-a (2 benzi) cu circulație continuă sau discontinuă;

**condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0,50 m. (fără acces carosabil ) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceți pietonale) , cu lățime de min. 1,50 m. și înălțime de 1,90 m.

Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la anexe gospodărești , precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D (redușă).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin . 4) al prezentului Regulament este necesară obținere autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă –canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliți prin lege.

**În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:**

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

-Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență( cutremure, inundații, incendii).

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

#### **Utilizări permise:**

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

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

#### **- Utilizări admise cu condiții:**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute ) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor , cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri , conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

#### **1) Utilizări interzise:**

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

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

#### **– Accesele pietonale:**

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

2.)În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe

terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 2) Utilizări permise

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

### 1) Utilizări admise cu condiții:

Tipurile de acces pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt: acces pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- subzonele: ISa 1, IS ps 1

### • Utilizări interzise:

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, acces pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

- subzonele: ISa 1, IS ps 1

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

### – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
  - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

**1) Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperirea a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare**

ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă , se admite construirea de **locuințe individuale** în următoarele condiții:

2. realizarea de soluții de echipare în sistem individual , care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art.610);

3. în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local.

- Când subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă și canalizare** , autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație ) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității , beneficiarul construcției , indiferent de destinația acesteia , se obligă să o racordeze la noua rețea , potrivit regulilor impuse de consiliul local.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

– **Realizare de rețele edilitare:**

- Extinderile 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.

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

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide , în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

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

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

## – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

1. Rețelele de apă , de canalizare , de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului , dacă legea nu dispune altfel.
2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului , dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare , intră în proprietate publică.

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate ) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

3) Rețelele de apă , canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice , acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local , care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.69/1995 , pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene.

4) Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice ( apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

5) Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente , precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime , după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale . Prevederile prezentului articol al regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare , vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare ( drumuri, rețele și instalații ) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

1) Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice , aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați , iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

- subzonele: ISa 1, IS ps 1

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

- 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 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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



- front la stradă de minimum 8 m. pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și , respectiv , de minimum 200 m<sup>2</sup> clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (3) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin (2).  
Prin prezentul P.U.Z se propun loturi în suprafață de 600 - 1000 mp.

Având în vedere terenul disponibil și configurația țesutului urban specific zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare , construcțiile vor putea fi amplasate pe teren izolate. În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală , care va emite un certificat de urbanism în acest sens ) vor fi stabilite **dimensiunea, forma și suprafața loturilor** ce vor rezulta în urma parcelării. Se propune ca loturile să aibă următoarele dimensiuni : cca. 20m lățime și cca 25 m adâncime.

**1)** Prevederile alin.(2) și fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii , birouri etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

**2)** Pentru a fi construibile , terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- b) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- c) asigurarea echipării tehnico- edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este constructibil atunci când prin forma și dimensiunile sale , precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare( în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor ,precum și cu prevederile documentație de urbanism ), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

- Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
  - d) condițiile cadrului natural;
  - e) Funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
  - f) Folosința terenului parcelelor;
  - g) Regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
  - h) Accesul la parcele (persone , autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
  - i) Posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Pentru îndeplinirea acestor condiții , prezentul Regulament prevede **pentru parcelările noi** suprafețe de minimum 150 m<sup>2</sup> și front la stradă de minim 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite , covor, etc.) și respectiv o suprafață de minimum 200 m<sup>2</sup> cu front la stradă de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

- Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât , conform legilor și normativelor tehnice în vigoare , necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei , precum și

a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

- In zonele cu parcelări existente , executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

- **Înălțimea construcțiilor:**

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

- În sensul prezentului regulament , clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat , de aceeași parte a străzii.

- Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte , în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate , după cum urmează:

j) protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

k) respectarea regulilor de compoziție arhitectural –urbanistică a zonei sau ansamblul urban;

l) asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);

m) asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate , prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

n) Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității , stabilității și siguranței în exploatare , în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă , cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- P, P+1, P +2

- **subzonele: ISa 1, IS ps 1**

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

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

2. 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.

Se vor folosi :

o) materiale de construcții durabile;

p) invelitori din țigle;

q) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;

r) culorile în concordanță cu ansamblul urban;

- s) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: ISa 1, IS ps 1

#### **Parcaje:**

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile alin.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției , conform prezentului regulament.

#### **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.

un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp.

Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

- subzonele: ISa 1, IS ps 1

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

#### **– Spații verzi și plantate:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate , în funcție de destinația și capacitatea construcției , conform prezentului regulament.

#### **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5 % din suprafața totală a terenului.

- subzonele: ISa 1, IS ps 1

#### **– Împrejurimi:**

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
  - împrejurimi opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;
  - împrejurimi transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii , aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- subzonele: ISa 1, IS ps 1

▪ **CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFIRMĂRII ÎMPREJMUIRILOR:**

- 1) **Configurația** împrejuririlor este determinată de următorii **factori urbanistici**: poziția pe parcelă (la aliniament , laterale sau posterioare); funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela; caracteristicile cadrului natural;
  - caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor , sau izolate pe suprafețele acestora.);
  - modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.
- 2) Elementele care caracterizează împrejuririle sunt:
- 3) Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente .Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)
- 4) Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.
- 5) Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizat din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate , prevăzute cu dispoziție de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- 6) Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială , în condițiile legii.

Aspectul exterior al împrejuririlor , ca și cel al clădirilor pe care le protejează , nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejuririle tradiționale , în acord cu arhitectura clădirilor.

- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale .

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejuririlor transparente sau din gard viu.