



CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

- 01. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 02. Baza legala a elaborarii
- 03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- 04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
- 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcționala

- 11. Unități si subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

Beneficiari:	SEBASTIAN GABRIEL DANUT
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea realizarii de: " ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT "
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, extravilan , CF nr.339083
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	51 /2025
Faza de proiectare:	PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare si conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prin regulamentul local de urbanism se stabileste amplasarea si conformarea cladirilor si amenajarilor.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (**permisiuni si restrictii**) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ ;

Conform prevederilor din Ghid – metodologia, elaborarea si continutul- cadru al PUZ, GM010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- Zonificarea functionala
- Stabilirea amplasamentelor cu conditii de A.C.
- Stabilirea prioritatilor
- Reducerea/ desfiintarea disfunctionalitatilor
- Incadrarea in prevederile H.G. 1076/2004

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafata de **7000 mp** identificat in prezent prin CF nr. 339083, situat in extravilanul municipiului Arad, categoria de folosinta – arabil ;

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;



-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)
-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
-Legea fondului funciar (18/1991, republicată)
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
-Codul Civil
-Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Reteaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
- HCLM nr. 572/26.10.2022 asigurarea suprafeței minime de spații verzi;
- HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate;
În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " **ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT** "

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din extravilanul mun. Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accesuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zona servicii, depozitare și comerț, împreună cu amenajări aferente;
- **Zona studiată** are suprafața de **71 270 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
- racordul drumului din incintă propus, la drumul județean DJ 709B cu CF nr. 333512 pentru asigurarea accesului carosabil;
- asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică ;
- **Incinta studiată** are suprafața de **7000 mp** conform Extras C.F.nr.339083;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil- extravilan în zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente în intravilan;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investitor este zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;

Funcțiunile complementare drum de incintă, alei/platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

- Destinația și folosința terenului se schimbă în zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

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

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1545 din 26.09.2025**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, terenul este relativ plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă ;

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețere cu risc tehnologic ;

05.3- Constructii cu functiuni 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. Asigurarea echipării tehnico edilitare.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zonă se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;

P.O.T. max. = 40,00 %

C.U.T. max. = 1.0

- **Utilizări interzise:**

Activități care generează noxe, deseuri etc.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

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

- **Utilizări permise:**

Sunt permise orice construcții și amenajări care pot fi racordate la infrastructura edilitară existentă, cu capacitate adecvată, sau pentru care există surse de finanțare asigurate, în vederea extinderii ori realizării acestora, de către administrația publică, investitori interesați sau din alte surse legale.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în 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

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. Destinația și folosința actuală a terenului : situat în extravilan, categoria de folosință arabil.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.
Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 1.0 din teren.

05.7 - Lucrări de utilitate publică

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

Accesul la amplasament se realizează din DJ 709B, din partea de Vest a amplasamentului.

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10.

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).



06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de zona servicii, depozitare și comerț, împreună cu amenajări aferente este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice; Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesurilor auto ;
- Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat) – stradă sau pietonală carosabilă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile ;

Se propune accesul în incintă (10.00 m) din Drumul Județean DJ 709B cu CF nr. 333512.

Partea carosabilă din incintă propusă de 7.00 m.

În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje (cca 11 locuri) destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise 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.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică 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.

06.3 - Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.



06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome

"Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

- zona de siguranta fata de calea ferata Curtici – Simeria – 20 m;
- zona de protectie fata de calea ferata Curtici – Simeria – 100 m;

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Zona edificabila va avea retragerea fata de latura Vest cu 35.00 m ;

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Articolul 24 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 2,00 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. Se va asigura accesul masinilor de interventie ISU la cel puțin doua laturi ale cladirilor propuse.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată 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.

d) Se propune:

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa astfel :

Pe parcela va fi o zona edificabile ;

Zona edificabila

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai puțin 3.00 m .

Fata de partea de est, zona edificabila se va retrage la 11.60 m ;

Fata de latura vest zona edificabila va avea retragerea de 35.00 m ;

Fata de latura sud zona edificabila va avea retragerea de min. 7.60 m ;

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Disfuncionalitati care vor necesita solutionare:

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se va realiza accesul spre incinta drumul judetean DJ709B cu CF.nr. 333512, situat in partea de Vest a amplasamentului; Acesta debuseaza la str. Ovidiu.
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se vor realiza racorduri la utilitati retelele de apa,



		canalizare, energie electrica si gaze naturale, se vor realiza din fondurile beneficiarului;
--	--	--

07.1 - Accesuri carosabile

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

Accesul la parcela

Se propune accesul în incintă (10.00 m) din Drumul Județean DJ 709B cu CF nr. 333512.

Partea carosabilă din incintă propusă de 7.00 m.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise cu condiții

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

- Utilizări interzise

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

Vor fi prevăzute:

- drum carosabil și parcaje în interiorul parcelei pentru funcțiunea propusă ;

07.2 - Accese pietonale

În incintă nu sunt propuse alei pietonale, traseul va fi marcat pe suprafața platformelor.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local – puțuri forate, bazine vidanjabile, bazine retenție ape pluviale.

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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



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 sau de către operatorul de distribuție conform legislației.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Disfuncționalități care vor necesita soluționare:

Utilități	Infrastructura edilitară	Se vor realiza racorduri la utilități rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, se vor realiza din fondurile beneficiarului;
	Necesitatea asigurării cu utilități a obiectivului propus;	Bransarea / racordarea incintei la utilitățile necesare funcționării obiectivului propus pe amplasament;

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local**.

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.

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.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului Arad sau a unităților teritorial administrative.

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/beneficiar sau de către operatorul de distribuție conform legislației și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

09.1 - Parcelarea

Nu este cazul.

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+2E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 12,00 m ;

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

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



Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Se propune accesul in incinta (10.00 m) din Drumul Judetean DJ 709B cu CF nr. 333512.

Partea carosabila din incinta propusa de 7.00 m.

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje (cca 11 locuri) destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în



construcții individuale acoperite.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

10.2 - Spații verzi și plantate

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

Suprafața destinată spațiilor verzi de minim 20 % se va amenaja într-o manieră peisajeră decorativă cu valoare ambientală și ornamentală, conform HCLM 572 / 2022

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 -2.20 m, de preferință din gard transparent, se recomandă posibilitatea înglobării de gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiune dominantă:

IS - UNITATEA PRINCIPALĂ – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. funcțiunile propuse sunt : ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT împreună cu amenajări aferente ;

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Supfațata (mp)	Procent (%)	Supfațata (mp)	Procent (%)



Teren arabil	42 720	60.0 %	35 720	50.2 %
Zona servicii, depozitare, comert	8 965	12.6 %	15 965	22.4 %
Zona unitati industriale, depozitare	5 500	7.7 %	5 500	7.7 %
Spatii verzi (acostament)	6 490	9.1 %	6 490	9.1 %
Zona cai de comunicatie	2 900	4.0 %	2 900	4.0 %
Zona cai de comunicatie cale ferata	4695	6.6 %	4 695	6.6 %
TOTAL	71 270	100%	71 270	100%

BILANT - INCINTA CU PROPUNERI C.F. nr. 339083				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPOS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Teren arabil	7 000	100%	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	2 800	40.0%
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	2 800	40.0%
Spatii verzi amenajate	-	-	1 400	20%
TOTAL	7000	100%	7000	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 339083
POT	existent	0.0 %
	propus	40%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1.0
- Regim maxim de înălțime P, P+2E
- Spațiu verde minim 20 %

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;

- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

-activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea propusa cu un regim de înălțime maxim P,P+2E cu înălțimea maximă de 12.00 m;

Regim de aliniere:

Retragere minimă de la aliniamentul stradal DJ 709B este de 35.00 m ;



Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților (minim 11 locuri), precum și zone verzi amenajate.
- Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 20%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1.0

Funcțiune dominantă:

IS - UNITATEA PRINCIPALĂ – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC