

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT

AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720

Date de recunoaștere

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INVESTITOR PROPRIETAR	S.C. ROWO S.R.L. S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	IUHASZ CSABA
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	ETAPA II
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	491/2021
NR. PROIECT SUBRPROIECTANT	04/2022
DATA ELABORĂRII	Octombrie 2022



1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;





- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Arad;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

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

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

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG MUNICIPIUL ARAD aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonelor de servicii și comerț, jud. Arad, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism- Competențele de avizare și aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.





În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare. Teritoriul studiat are o suprafață de 42.234,00 mp.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 03- Reglementări urbanistice zonificare.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de 42.234,00mp, **cuprinzând terenurile cu extrasele de CF nr. 307074 și 306756**,. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea de **PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE**, și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atât pentru parcare, cât și la zona de servicii, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Reglementarea funcțională – zone funcționale dominante, subzone, funcțiuni compatibile, funcțiuni permise cu condiții, funcțiuni interzise
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de constructibilitate
- Stabilirea de interdicții sau restricții de construire temporare sau permanente
- Propunerea de realizare a investiției va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent, cât și continuitatea dezvoltării zonei
- Corelarea documentației cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

-Construcții pentru servicii (stație carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse), în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții de cabine-poartă de control, copertine;

c) Construcții tehnico edilitare;

d) Împrejmuiri perimetrare

e) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

f) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;

g) Parcare securizată cuprinde platformă carosabilă cu 50 de locuri de parcare pentru autocamioane, parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate zonei de servicii, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

h) Iluminat arhitectural;

i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;

j) Amenajare accese din autostada A1;



2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa 03A Reglementări urbanistice – zonificare.

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

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

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

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

Art. 2. Domeniul de aplicare

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

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate care fac parte din intravilanul municipiului Arad având în prezent destinația de teren arabil.

- Intervenții la Autostrada A1, în vederea realizării accesului auto intrare-iesire.
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incintele studiate - zonă servicii, comerț, cazare – **în concordanță cu funcțiunile admise în zonă**





- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanistic Zonal și stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Zona studiată are suprafața de 356.606,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajări accese din autostrada A1 care vor asigura accesul la incinta propusă pentru reglementare, realizarea unui drum pentru accesul la incinta identificată prin CF nr 317125 ,extinderea rețelelor edilitare existente din zonă.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de 42.234,00mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de cf nr. 307074 și 306756,. intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la REALIZAREA SPATIILOR DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE), și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

Intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară a terenurilor, fapt ce va genera un ansamblu coerent în zona autostrăzii, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă agricolă, (terenuri arabile în intravilan).
- Autostrada și drumuri de exploatare
- La nord –est de incinta cu propuneri este o zona rezidentiala.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noilor construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

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

Art. 4. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.





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

Art. 6. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Nu este cazul.
- Pe fiecare amplasament se propune un puț forat pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădiri, pentru refacerea rezervei de incendiu și pentru întreținerea zonelor verzi și carosabile.
- În jurul puțurilor forate se va institui o zonă de protecție sanitară conform HG 930/2005 pentru a preveni contaminarea apei.

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 8. Protejarea patrimoniului natural construit

- Se vor respecta condițiile Avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament, conform Certificatului de Urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 11. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona de studiu sunt interzise construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinația de zonă predominantă de zonă agricolă.

**Art. 12. 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.

- Sunt permise orice 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.
- 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.
- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară 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.

Art. 13. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) 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.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 pentru PUZ și RLU Amenajare spatii de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) PE BY-PASS ARAD (AI) CALEA 1 LA KM 539+720.

Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de Zonă de servicii în regim de înălțime maxim P+3E.

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului

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

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile, astfel:

ZS1 – ZONA DE SERVICII CU FUNCȚIUNI MIXTE

- P.O.T. maxim 30%,
- C.U.T. maxim 1,20 pentru regimul maxim de înălțime P+3Etaje

Calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga incintă



Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa 03 Reglementari urbanistice zonificare, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 15. Lucrări de utilitate publică

(1) 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.

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

(3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități: rețea de alimentare energie electrică, telecomunicații, rețea alimentare gaze naturale.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Art. 16. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita exclusiv la nord.

Art. 17. Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumuri locale, de exploatare și autostrada A1.





- Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Accesul rutier pentru zona propusă pentru reglementare se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

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

Art. 18. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

În zona studiată există canale aflate în administrarea CNAIR.

Art. 19. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 21. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta articolul privind art.21 din Regulamentul General de Urbanism.

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).
- În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Conform planșă anexă – 03A Reglementări urbanistice zonificare:

- Retragerea minimă admisă este de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor tehnico edilitare



- Retragera minimă admisă este de 8,00 m față de drumul de exploatare.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- Retragera minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta și construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, și restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejurire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 8,00m, respectiv 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejurire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei**(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:**

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.





- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

- (1) 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.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin (1) se determină conform **anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.**
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - Poziționarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcele se va face în corelare cu trama de drumuri interioare, astfel că manevrele de acces ale autovehiculelor de dimensiuni mari să nu fie stânjenite.
 - Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
 - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.
 - 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 execuției construcțiilor se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul rutier la zona de servicii cu funcțiuni mixte servicii, comerț și unități de cazare (hotel, motel), se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

Accesul la incinta propusă pentru reglementare se va realiza din Autostrada A1.

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Accesul rutier la zona de servicii se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire, pe calea 1.





În incinta propusă pentru reglementare se vor realiza: circulații carosabile, platforme, parcaje, locuri de parcare securizată pentru autocamioane și autoturisme, și trotuare perimetrice clădirilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din autostrada spre zona de servicii; circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă și ieșire în autostradă.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Astfel se va amenaja o pană de racordare de 75.00 m, o bandă de ieșire din flux de 75.00 m și o bandă de decelerare de 225.00 m cu lățimea de 3.50 m. Raza de racordare la ieșire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea începe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad și se termină la km 539+347-km 540+397 (direcția de mers).

După parasirea autostrăzii participantul la trafic va putea intra în parcare securizată destinată camioanelor sau își va putea continua drumul către zona de servicii dotată cu construcții comerciale, construcții de servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stație distribuție carburanți, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane.

Accesul către platforma de parcare se va realiza controlat, în cazul în care spațiul de parcare este complet ocupat există posibilitatea întoarcerii autovehiculului către autostrada și de unde își poate continua drumul pentru a găsi o altă locație pentru oprire. Banda de întoarcere va fi amenajată paralel cu gardul de împrejurare a platformei securizate de parcare și va avea o lățime de 7,00 m. În raza de racordare la accesul în bretea paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

În cadrul spațiului destinat pentru parcare securizată pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane și cai de circulație interioară. Atât platformele de parcare cât și caile de circulație interioară vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă cu îmbrăcăminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exactă a dalei de beton și a straturilor de fundație a structurii rutiere se va determina în urma unui calcul de dimensionare care va ține cont de condițiile de teren.

Caile interioare de circulație pe platforma de parcare vor fi de 7.00. Razele de racordare la marginea carosabilului cailor interioare de circulație vor fi de minim 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzător astfel încât să se asigure în spațiu suficient pentru parcare autocamionelor. Lățimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcarile vor fi amenajate oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita înscrierea autocamioanelor în spațiul destinat parcarii. Circulația pe platforma de parcare securizată va fi reglementată prin semnalizare verticală și orizontală, astfel încât deplasarea autovehiculelor în interiorul incintei să se desfășoare reglementat în siguranță.

În interiorul spațiului securizat pentru parcare se prevăd și următoarele:

- amenajarea unor clădiri destinate soferilor cu funcțiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spalarea autocamioanelor.





Parasirea platformei de parcare securizate se va face controlat după achitarea taxei de parcare. Iesirea se face către breteaua paralela cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostrada.

Atât ieșirea din cât și accesul la autostrada se va realiza cu structura rutieră identică cu cea a autostrăzii, iar la intrări se prevede montarea unor atenuatori de soc.

Elementele situate la marginea autostrăzii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticală) vor fi relocalate și realizate corespunzător cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

La subtraversare cablurilor ITS și de alimentare cu energie electrică se prevede montarea unor tuburi metalice de protecție a acestora.

Accesul către spațiul de servicii va fi presemnalizat pe autostrada corespunzător. Totodată se vor amplasa la distanțe corespunzătoare panouri de informare a participanților la trafic despre capacitatea liberă a spațiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzătoare normativelor în vigoare și se va face cu acordul administratorului autostrăzii.

Căile de circulație pe platforma de parcare destinată autoturismelor vor fi amenajate cu o structură rutieră elastică cu îmbracaminte asfaltică. Platformele de parcare se vor amenaja cu îmbracaminte din dale de beton. Structura rutieră va fi dimensionată corespunzător ținând cont de condițiile de teren.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice, astfel:

- Drumurile de incintă (circulație privată)
- Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în incinta parcelelor rezultate destinate construirii. Numărul de locuri de parcare se vor determina conform prevederilor cuprinse în R.L.U. aferente utilizării funcționale a terenului.
- În vederea dezvoltării urbane se propune amenajarea de bretele de acces de la domeniul public spre amplasamentul propus spre reglementare.
- Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare

Art. 24. Accese 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.

- **Utilizări permise**- Construcțiile ale căror accese 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 accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.3.3.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 25. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) 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, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.
- (2) Pentru categoriile de construcții propuse 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.
- (4) Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 26. Realizarea de rețele edilitare

- (1) 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.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- (4) 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.

Art. 27. 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 orașului Nădlac, 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.

Beneficiarii construcțiilor pot fi obligați, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețelele existente (dacă acestea au capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar, capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

- (4) Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.
- (5) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de





investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Art. 28. Parcelarea

Operațiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse în intravilan vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

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

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
 - 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.
- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 3 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.
- (2) Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Art. 29. Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime maxim propus pentru clădiri este:

- Construcții maxim P+3E față de C.T.S.
Hmax = 20,00m
Hcornișă = 22,00m
- Mijloace de publicitate: max.28,00 m față de C.T.S.
Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :
- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

Art. 30. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Învelitorile construcțiilor





vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

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

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 31. Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale și servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp construiți pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp construiți pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp construiți pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp construiți pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru aprovizionare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare construcție în parte.

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

Pentru construcțiile cu funcțiunea de hotel maxim 3 stele, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 30% x numărul de camere.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de motel, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 100% x numărul de camere.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;





- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă.

În incinta studiată la Nord de Autostrada A1 Se vor asigura circa 50 locuri de parcare pentru autocamioane, și circa 69 locuri de parcare pentru mașini mici.

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Art. 32. Spații verzi și plantate

- Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.
- Având în vedere învecinarea cu autostrada A1 se vor respecta zonele de protecție ale acesteia. Pe zona de protecție aferentă se recomandă amenajarea de drumuri de incintă, platforme, parcaji, construcții tehnico edilitare, rețele edilitare și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.
- Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația de construcții edilitare, împrejmuire, panouri publicitare, totem, circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.
- În incintele propuse pentru servicii și comerț, cazare sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spații verzi compacte, în procent de minim 15% din suprafața incintei studiate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.



**Art. 33. Împrejmui**

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,60m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace, înălțimea maximă va fi de 2,60m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.4. DISPOZIȚII FINALE**Art. 34. Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. Zonificarea funcțională**Art. 1. Unități și subunități funcționale****Unități și subunități funcționale conform Reglementări urbanistice zonificare, planșa 03 A.**

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

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ZS

-ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comerț/ cazare / P+3E** (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizata, spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicare carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.





Cci - Cai de comunicare carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcare, parcare securizata, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale;
 - spații verzi;
 - construcții;
- SVa - Zone verzi amenajate si compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- - spații verzi amenajate;
 - - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție,
 - plantații de protecție;
 - - căi de comunicație
 - - acces carosabil și pietonal;
 - - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
 - - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
 - - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
 - - construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
 - circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
 - rețele edilitare;
- SVb - Zone verzi cu rol de protecție

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;
- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protecție, cu vegetație înaltă, înspre zona terenurilor arabile.

Art. 2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modificator fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atât pentru parcare, cât și la zona de servicii, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Reglementarea funcțională – zone funcționale dominante, subzone, funcțiuni compatibile, funcțiuni permise cu condiții, funcțiuni interzise;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate;
- Stabilirea de interdicții sau restricții de construire temporare sau permanente;





- Propunerea de realizare a investiției va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent, cât și continuitatea dezvoltării zonei;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Corelarea documentației cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.

Art. 3. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Funcțiunea dominantă a unității este Zona de servicii (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) cu regim de înălțime maxim P+3E.

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1). Căi de comunicații
- 2). Spații verzi amenajate, de aliniament și compacte
- 3). Platforme, circulații auto și pietonale în incinta, parcări
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise –

- Instituții servicii și echipamente publice
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane, service autocamioane, incarcare electrica autoturisme.
- servicii pentru produse artisanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- spații de prezentare și expunere, showroom auto
- Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare,
- Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Supermarket
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol și multietajate, staționari auto
- spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).
- Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
- Cladiri administrative, birouri
- Constructii destinate desfasurarii activitatilor postale si de curierat
- Constructii pentru servicii de sanatate
- Constructii de agrement





- Sport și recreere în spații acoperite
- construcții specifice producției de energie electrică din surse regenerabile, construcții tehnice, administrative - Panouri fotovoltaice: (destinația de producție nepoluantă de energie electrică)
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, rețea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejurimi, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

Utilizări permise cu condiții

- în zonele învecinate cu traseul autostrăzii A1 cu acordul administratorului autostrăzii
- pentru realizarea restaurantului peste autostrada cu acordul administratorului autostrăzii
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortul populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
 - Zone logistice, depozitare (construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail).
 - Industrie nepoluantă
 - Alte activități care nu se încadrează în funcțiunea propusă în cadrul actualului PUZ.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Utilizări interzise

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**ZS –
ZONĂ DE SERVICII**

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ZS

-ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comerț/ cazare / P+3E** (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)





Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

Cci - Cai de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcuri, parcare securizată, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale;
- spații verzi;
- construcții;

SVa - Zone verzi amenajate și compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- - spații verzi amenajate;
- - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție,
- plantații de protecție;
- - căi de comunicație
- – acces carosabil și pietonal;
- - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- - construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi cu rol de protecție

- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protecție, cu vegetație înaltă, înspre zona terenurilor arabile.

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;





Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
02.	ZONĂ DE SERVICII				
02.1	CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
02.2	Circulații auto, platforme, parcări,parcari securizate, circulații pietonale	0,00	0,00	23.228,70	55,00
02.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
TOTAL GENERAL		42.234,00	100	42.234,00	100

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor tehnico edilitare
- Retragera minimă admisă este de 8,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
 - Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta și construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, și restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejurire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
 - Este admisă edificarea pe retragera de 8,00m, respectiv 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
 - Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragera de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejurire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.





AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

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

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;





- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții administrative

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

Pentru construcțiile cu funcțiunea de hotel maxim 3 stele, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 30% x numărul de camere.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de motel, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 100% x numărul de camere.

Construcții și amenajări de agrement

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

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max.

P+3Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului.

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

1) servicii

- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, vulcanizare, magazin piese de schimb autocamioane, stații de încărcare rapidă pentru mașinile electrice.
- spații de recreere și facilitati de agrement pentru șoferi, spălătorie haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, bucătării, etc.
- pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- showroom auto, spații de prezentare și expunere
- agenții de turism
- Parcaje la sol și multietajate, staționari auto
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).





- 2) Construcții comerciale și servicii publice
- construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 3) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- A.II. Clădiri administrative, birouri
- A.III Construcții de cult- lăcașe de cult
- A.IV. Construcții de agrement:
- 1). Locuri de joacă
- A.V. Construcții de turism:
- 1) hotel 3 stele
 - 2) motel 1-3 stele
- A.VI. Construcții și amenajări sportive
- 1) Sport și recreere în spații acoperite
- A.VII. Unități de producție – energie electrică – panouri fotovoltaice
- 1) panouri fotovoltaice
- A.VIII. Dotări ale incintelor propuse:
- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
 - 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
 - 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate
- B. Construcții permise cu condiții
- in zonele invecinate cu traseul autostrazii A1 cu acordul administratorului autostrazii
 - Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortul populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
 - Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.
- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:
- Zone logistice, depozitare (construcții / antrepozite destinate stocării de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail), producție.
- Industrie nepoluantă
- Alte activități care nu se încadrează în funcțiunea propusă în cadrul actualului PUZ.
- C. Construcții interzise în zonă:
1. Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
 2. Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie poluantă).
 3. Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
 4. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
 5. Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.



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

5. Unități teritoriale de referință

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.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI

