

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 28 AFERENT "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE"

### I. Dispoziții generale

#### 1. Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca.

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

- ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG mun. Arad aprobat, prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuire individuală în regim izolat și cu documentații urbanism aprobate anterior

**Zona studiată** are suprafața de **12.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- branșamente/ racorduri la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Zoe, până la incinta reglementată.

**Incinta studiată** are suprafața de **539 mp** conform Extras CF nr. 321693 Arad.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenului în vederea construirii unei locuințe individuale în regim izolat, cu amenajările necesare.

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuință individuală în regim izolat**.

**Funcțiunile complementare zonei rezidențiale** sunt: acces în incintă, parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire.

Nu se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse - "curți construcții în intravilan", ci ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG mun. Arad aprobat, prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată și cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă.

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta 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. 1588/11.08.2021**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

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

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

**Limita de proprietate la frontul stradal** va fi considerată înspre Str. Dr. Avramescu Vasile.

La stabilirea regimului de aliniere, s-a ținut cont de prevederile documentației PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", aprobată prin HCLM nr. 361/30.09.2020, în vederea asigurării continuității dezvoltării urbanistice propuse.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcția principală rezidențială cu regim maxim de înălțime propus P+1 și, parțial, amenajări alei pietonale și carosabile, nu include construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate:

- **aliniamentul la frontul stradal** va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate
- spre limitele laterale ale parcelei: la min. 0,60 m față de limita nord de proprietate, respectiv la min. 2,00 m față de limita sud de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare și a celor de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor afectați, sau retrase 60 cm față de aceasta
- spre limita posterioară de proprietate: locuința individuală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară, cu acordul vecinului direct afectat, sau retrase 60 cm față de aceasta

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

Zonă locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

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

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile, prin racord carosabil al aleii carosabile propuse la carosabilul străzii.

Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) are prospectului stradal de lățime cca. 11,50 m și racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe reglementate prin PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", aprobat prin HCLM nr. 361/30.09.2020.

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.

Propsectul propus prin PUZ aprobat pentru Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) este următorul:

- Carosabil 6,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

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.

- **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 împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul

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

Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CFR (până la 100 m din ax linie CFR), la cca. 43,5 m față de ax linie. Poziția incintei față de bornele hectometrice ale CFR este între km 626+389 și km 626+419. O suprafață de teren inclus în zona studiată (în afara incintei reglementate), tratată doar sugestiv conform PUZ aprobat anterior, este amplasată în zona de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Deva. Nu se vor realiza construcții pe zona de siguranță a liniei de cale ferată, ci exclusiv amenajări de zone verzi (sau împrejmuiți din gard viu).

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

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

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

Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre Str. Dr. Avramescu Vasile.

**Aliniament la frontul stradal:** minim 3,00 m ÷ maxim 6,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create.

### **3.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuința individuală propusă ar fi amplasată la min. 0,60 m față de limita nord de proprietate, respectiv la min. 2,00 m față de limita sud de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare și a celor de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor afectați, sau retrase 60 cm față de aceasta

- amplasare spre limita posterioară de proprietate: locuința individuală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

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

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul Str. Dr. Avramescu Vasile.

Str. Dr. Avramescu Vasile are prospectul stradal reglementat prin PUZ elaborat anterior, aprobat, și anume de lățime cca. 11,50 m, iar racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe se va executa după finalizarea modernizării Str. Zoe.

Propsectul propus orientativ prin PUZ aprobat pentru Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) este următorul:

- Carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuinței propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat propus în estul incintei reglementate.

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. Accesese 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 accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

#### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### **Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

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

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.

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

Până la atingerea dezvoltării rezidențiale care să justifice dpdv financiar extinderea unitară a rețelelor edilitare pe Str. Dr. Avramescu Vasile, se recomandă ca primă etapă realizarea de branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente în zonă sau, după caz, adoptarea de soluții locale provizorii, conform HG 525/996, Art. 27, alin (1), lit. a) și b), cu obligația să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

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

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

#### **Parcelare**

Nu este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

#### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1 cu sau fără subsol/demisol**, respectiv **max. 7,00 m** (117,12 NMN) **la cornișă** și **max. 10,50 m** (120,62 NMN) **la coamă**, măsurate față de cota ± **0,00** (110,12 NMN).

#### **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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

#### **Procentul de ocupare a terenului**

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 0,80**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și 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.

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

### Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

În incinta reglementată va fi prevăzut minim loc de parcare sau garare, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

### Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi în suprafață de minim 20,00 %.

### Împrejurimi:

Împrejurimile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

## III. Zonificarea funcțională

**Unitățile principale au destinația unități locuire individuală în regim izolat, cu regim de înălțime maxim P, P+M, P+1 – "Lm 28".**

### Subunități:

**Lm 28 – zonă locuire individuală în regim izolat**

**Cc 28 – drum public – Str. Dr. Avramescu Vasile**

**P 28 – zonă parcaje**

**SP 28 – zone verzi amenajate**

**PRcf 28 – zonă protecție cale ferată**

### 1. Obiective și modalități de operare

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

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- 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

### 2. Utilizări funcționale

#### 2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuință individuală în regim izolat**.

#### 2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birou profesii libere și servicii specifice funcțiunii locuire

#### 2.3. Utilizări permise cu condiții

- mic comerț

#### 2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare și producție.

#### 2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

#### 2.6. Interdicții permanente

Nu se vor amplasa construcții principale pe zona de siguranță a căii ferate Arad – Deva, pe o fâșie de lățime 20 m măsurată din axul căii ferate.

## IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, terasament cale ferată, 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. nu se recomandă subzonificări.

**Subzona Lm 28 – locuire individuală în regim izolat (S = 539 mp)**

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P+1, cu sau fără subsol
- Spațiu verde minim 50 %

**REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT (Lm 28)**

**Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcțiuni admise/ funcțiuni complementare: platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire
- funcțiuni permise cu condiții: mic comerț

**Funcțiuni interzise:**

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- comerț, alimentație publică

**Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire individuală în regim izolat, cu un regim de înălțime maxim P+1 cu sau fără subsol/demisol, cu înălțimea maximă la cornișă 7,00 m, respectiv la coamă de 10,50 m, măsurate față de cota ± 0,00 (+110,12 NMN)

**Regim de aliniere:**

- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:
- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate
- spre limitele laterale ale parcelei: la min. 0,60 m față de limita nord de proprietate, respectiv la min. 2,00 m față de limita sud de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare și a celor de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor afectați, sau retrase 60 cm față de aceasta
- spre limita posterioară de proprietate: locuința individuală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară, cu acordul vecinului direct afectat, sau retrase 60 cm față de aceasta

**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
- va fi prevăzut minim un loc parcare (garare) / unitate locativă

**Plantații**

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 20,00%

**Indicatori de utilizare a terenului:**

- P.O.T. 40,00 %



- C.U.T. 0,80

#### **Subunități:**

##### **Lm 28 – locuinre individuală în regim izolat**

- destinație: locuință individuală izolată P, P+M, P+1 (locuința poate fi prevăzută cu subsol/ demisol)
- **Cc 28 – drum public Str. Dr. Avramescu Vasile**
- **P 28 – zonă parcaj**
- **SP 28 – zone verzi amenajate în cadrul lotului pentru locuință**
- **PRcf 28 – zonă protecție cale ferată**

##### **Cc 28 – Drum public Str. Dr. Avramescu Vasile**

- Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) a fost reglementată ca prospect stradal de lățime cca. 11,50 m și racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe, prin PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", aprobată prin HCLM nr. 361/30.09.2020:
  - carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
  - zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
  - alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

##### **P 28 – Zonă parcaj**

- va fi prevăzut minim un loc de parcare pe domeniul privat pentru incinta reglementată

##### **SP 28 – Zone verzi amenajate**

- se vor autoriza construcții ușoare având regimul de înălțime parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară cu acordul vecinului afectat, înălțimea maximă a acestora va fi corelată cu înălțimea locuinței propriu-zise, dar nu va depăși 5,00 m
- minim 20,00 %

##### **PRcf 28 – Zonă protecție cale ferată**

- interdicție de construire pe zona de siguranță a căii ferate, având 20,00 m din ax.

## **V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN 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.

**Întocmit,**

**Arh. Doriană Balogh**