



tel: 0745 78 78 08
e-mail: anda.muntean@arampp.ro
site web: arampp.ro

REGULAMENT DE URBANISM

SOCIETATEA ATHENA APARTMENTRS SRL
prin PEREȘ IOAN-MIRCEA
SC FREE STYLER SRL prin TOMA LAZAR
FILIP ANA
FILIP LEON
GRIDJAC (fosta FILIP) CRISTINA

PUZ

pr. nr.:01/2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT-
"EXTINDERE CARTIER ATHENA"

Date de recunoaștere

DENUMIREA PROIECTULUI	INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII"
AMPLASAMENT	jud. ARAD, mun. ARAD, str. Câmpul Liniștii, identificat prin CF 360145, 324686, 324659, 320555, 320556
BENEFICIAR	SOCIETATEA ATHENA APARTMENTRS SRL prin PEREȘ IOAN-MIRCEA SC FREE STYLER SRL prin TOMA LAZAR FILIP ANA FILIP LEON GRIDJAC (fosta FILIP) CRISTINA
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L. Arad, str. Episcopiei, nr.24, ap.1, jud. Arad e-mail: office@arampp.ro
PROIECTANT INSTALAȚII	S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L. Timișoara, str. Mircea Cel Bătrân, nr.5 e-mail: instal5f@gmail.com
COORDONATOR URBANISM	ARH. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU
FAZA	P.U.Z.
NR. PROIECT	01/2022
DATA ELABORARII	August 2022

1. CAPITOLUL I. GENERALITATI

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

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza 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
- Ordonanța 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 aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr.502 /2018.

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-010-2000. Având în vedere contextul Zonelor de servicii și comerț, jud. Arad, anumite articole din GM-010-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aproba 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.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG municipiul Arad.

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

- Schimbarea funcțiunii actuale a acesteia în zona de locuințe colective și funcțiuni complementare (Z1), zonă mixtă- locuințe colective cu parter comercial și funcțiuni complementare (Z2), respectiv zonă de servicii și comerț (Z3).
- Asigurarea accesului la teren atât pentru zonele Z1, Z2, respectiv Z3, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Regimul de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;
- Realizarea unor trame stradale care să dezervească cele 3 zone propuse (Z1, Z2 și Z3);
- Realizarea racordului cu str. Câmpul Liniștii.

Concomitent cu prezentul P.U.Z. a fost întocmită documentația cadastrală.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 02- Situația existentă, respectiv planșa nr. 03- Reglementări urbanistice.

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

2.1. DISPOZITII 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 Reglementari urbanistice.

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

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelei, 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 forma 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-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Domeniul de aplicare

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

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul orașului, destinații actuale ale terenurilor de arabil în intravilan, respectiv curți construcții în intravilan.

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

- Reglementarea terenurilor în zone de locuințe și funcțiuni complementare (Z1), respectiv locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare
- Realizarea tramelor stradale
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului,
- 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 **284 447,44mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la

amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil la incinta propusă pentru reglementare din str. Câmpul Liniștii, cât și extinderea rețelelor edilitare existente din zonă.

În zona studiată, terenurile au folosință mixtă: preponderent locuințe colective și funcțiuni complementare și servicii și comerț, terenuri arabile intravilan și extravilan, curți construcții, linii electrice aeriene LEA 200KV și LEA 110 KV.

Incinta reglementată are suprafața de **173 515mp conform CF**, intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil/curți construcții nereglementat din punct de vedere urbanistic, în **zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț**, în vederea construirii de imobile, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Str. Câmpul Liniștii și racordarea la rețelele edilitare existente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENATRE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: magazine, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+6+2Er/M;

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

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

d) Iluminat arhitectural;

e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

f) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- servicii și comerț
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau

de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv, spații tehnice, postruri trafo, camin si alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+4+Er/M;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Funcțiuni permise

- a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermarket (ex. LIDL, KAUFAND, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+2E;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- h) Iluminat arhitectural;

- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale și colective
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

2.2. REGULI DE BAZA 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 noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- Nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

- Nu este cazul.

Art. 4. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- Autorizarea se va face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local al municipiului Arad pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Art. 5. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 6. 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. 7. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă cu condiția racordării la rețelele de apă și canalizare existente

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 9. Protejarea patrimoniului natural construit

- Nu este cazul

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 respecta toate condițiile impuse de avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 619/ 29 mar. 2022 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT "Locuințe colective și servicii".

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile din Str. Câmpul Liniștii, în incinta studiată.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile tehnico-edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament, respectiv avizele de principiu ce se vor obtine ulterior etapei II.

Autorizarea executării lucrărilor se va face cu respectarea prezentului regulament și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile legii nr. 10 privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, igiena, sănătatea populației, refacerea și protecția mediului, izolație termică, hidrofuga și economie de energie și protecția împotriva zgomotului.

Art. 10. 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.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție anti-seism.

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igienă, sănătatea oamenilor,

refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

Art. 11. 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. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Art. 13. 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. 14. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(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 conform Certificat de urbanism nr. 619/ 29 mar. 2022 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT “ Locuințe colective și servicii”: construire imobile cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese, racord cu strada Campul Linistii.

Art. 15. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

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

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S/D+P+8E ZONĂ Z1- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENATRE		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	20,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,00
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S/D+P+6E ZONĂ Z2- ZONA MIXTA- LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	50,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,95
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ P+4E ZONĂ Z3- SERVICII SI COMERT		EXISTENT	PROPUS

01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	70,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,50

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

Art. 16. 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, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, rețea alimentare gaze naturale și rețea de telecomunicatie.

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 reglementarilor urbanistice în vigoare.

Art. 17. 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.

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 536 din 1997. Pentru toate categoriile de spații comerciale se recomandă orientarea astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor.

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, țigări 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 prevazute 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 drumul de exploatare și județean.

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.

Utilizari 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.

Utilizari permise cu conditii

- 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.

Utilizari 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 reclama publicitară.

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

Nu este cazul.

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.

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru cele două zone sunt:

Z1- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reglementări obligatorii pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+6+2Er/M

P.O.T. maxim propus = 20,00%

C.U.T. maxim propus = 2.0

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m- max. 10,00 m de la fronturile stradale;

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celălalte retrageri.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 7m, cu posibilitatea de întoarcere în interiorul acestora sau cu un acces pe o latura și ieșire pe alta. Accesul pietonal va fi pe o lățime de 1,5m și se va realiza pe conturul exterior al blocurilor pentru a facilita accesul în interiorul acestora.

Asigurarea zonelor verzi de minim 2mp/ fiecare locatar în funcție de numărul apartamentelor pentru funcțiunile permise.

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii/ mixta:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+4+Er/M

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 3.95

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m de la frontul stradal;

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celălalte retrageri.

Retragerile propuse vor include parcare care se va realiza pe conturul exterior al blocurilor.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 7m, cu posibilitatea de întoarcere în interiorul acestora sau cu un acces pe o latura și ieșire pe alta. Accesul pietonal va fi pe o lățime de 1,5m și se va realiza pe conturul exterior al blocurilor pentru a facilita accesul în interiorul acestora. Toate acestea se vor realiza pentru a îndeplinirea cerințelor valabile locuințelor colective.

Pentru zona de parter comercial, accesul se va face de pe cel principal, cu un acces auto pe un singur sens de max. 5m pentru a putea permite aprovizionarea. Pe limita cu str. Câmpul Liniștii, se vor realiza parcări care vor fi destinate clienților. Accesul pietonal se va face de-a lungul accesului auto și va avea 1,5m lățime.

Asigurarea zonelor verzi de minim 2mp/ fiecare locatar în funcție de numărul apartamentelor pentru funcțiunile permise.

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii/ mixta:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+2E

P.O.T. maxim propus = 70,00%

C.U.T. maxim propus = 3.5

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de str. Câmpul Liniștii;

- min. 5,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celălalte retrageri.

Pe bucata inclusă în Z3, cea cu front stradal la str. Câmpul Liniștii, se propune un supermagazin (ex. LIDL, PROFI, KAUFAND, etc), iar retragerile vor fi impuse prin proiectele standard ale acestora.

Pe bucata din sud și ea inclusă în Z3, accesul auto se va realiza de pe una din străzile de incintă (reprezentată pe planșa de reglementări), pe o lățime de max. 5m, de-a lungul căruia se realizează și accesul pietonal cu o lățime de 1.5m, zona având pe interiorul ei parcări în procent de min. 10%. Asigurarea zonelor verzi de minim 5% pentru funcțiunile permise.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minima 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 cornișa, 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 – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față 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).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.
- Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. 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.
 - Pozitionarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.
 - Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate 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;
 - Accesele de intrare și ieșire din drumul colector se vor putea transla în funcție de necesitate fără afectarea procentului de spațiu verde.
 - Autorizarea executării 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.

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin trei accese rutiere, un acces rutier principal pe axul central al parcelei, din Str. Câmpul Liniștii, cu alte două accese secundare la nordul și la sudul parcelei, în apropierea zonei Z2, respectiv Z3.

Pentru accesul principal nou propus din Str. Câmpul Liniștii se va amenaja o intersecție în „T” între drumul de acces și Str. Câmpul Liniștii, prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze $R = 9,00$ m și $R = 30,00$ m.

Va fi interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabilul drumurilor publice în zona acceselor rutiere propuse, precum și pe carosabilul drumurilor de incintă și al drumului colector.

Amenajarea drumurilor și platformelor rutiere din incinta obiectivului studiat se va realiza cu o structura rutieră cu strat de rulare din îmbrăcăminți bituminoase și din beton rutier.

Drumul de acces propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme în incinta obiectivului studiat.

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

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.

Indicatoarele rutiere existente în zona DJ709B nu vor fi afectate de lucrările de amenajare a accesului rutier. În cazul în care vor trebui reamplasate indicatoarele rutiere existente, aceasta se va face pe cheltuiala beneficiarului și conform cerințelor I.P.J. Arad, a Serviciului de Circulație a Primăriei Municipiului Arad și a D.R.D.P. Timișoara.

Art. 2. 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 caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi 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.

Utilizari permise- Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranță și fluentă a traficului.

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

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

2.3.3.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 3. 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 aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 4. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa 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. 5. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publica a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publica.

Beneficiarii constructiilor pot fi obligati, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca retelele existente (daca acestea au capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

- (4) Indiferent de modul de finantare lucrarile prevazute mai sus intra în proprietatea publica.
- (5) Lucrarile de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suporta în întregime de investitor sau beneficiar și se executa în urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

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

Art. 6. Parcelarea

Operatiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile reglementate vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicatie și echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie în concordanta cu folosinta lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alaturate, în vederea realizarii de noi constructii, cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legate de igiena și de protectia mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, în baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate regulile RLU și condițiile minimale prevazute în Regulamentul general de urbanism:

Art. 7. Înaltimea constructiilor

Regimul de înaltime propus pentru constructiile propuse va fi:

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+6+2Er/M

- Max. 30,00m la cornișă

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+4+Er/M

- Max. 25,00m la cornișă

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+2

- Max. 20,00m la cornișă

Stabilirea înaltimii constructiilor va tine cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii și sigurantei în exploatare.

Art. 8. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora și nu depreciaza aspectul general al zonei. Cladirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala: compozitie, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de constructie, finisaje, culori etc.

(2) Orice cladire va fi tratata sau conceputa ca un element care trebuie sa participe la compoziția de ansamblu în care se integreaza. Ea trebuie sa contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica sa se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

(3) Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor se vor tratat în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul constructiilor și /sau al împrejurimilor. Instalatiile de alimentare cu energie electrica, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei înconjuratoare.

(5) Cladirile propuse vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structura metalica, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din caramizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația cladirii. Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile constructiilor vor fi de tip terasa sau șarpanta.

(6) Se recomanda structuri de protectie și ecranare la nivelul fatadelor cladirilor unde își desfașoara activitatea pesonalului administrativ, ce pot fi preluate și în zonele tehnologice, pentru a crește nivelul de confort al personalului.

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

Art. 9. Parcaje

Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia și de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Pentru toate categoriile de constructii și amenajari se vor asigura accese pietonale si carosabile, si parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevazute spatii de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp

- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfășurată a construcției 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
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

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.

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 1,5 loc de parcare/ fiecare apartament

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 1,5 loc de parcare/ fiecare apartament, valabil pentru zona de locuințe colective
- Min. 10% valabil pentru zona comercială de la parter

- minim 1 loc de parcare, numarul total fiind ales in functie de functiunea propriu-zisa desfasurata pe fiecare parcela, dar nu mai putin de: pentru constructii administrative – cite un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați; Constructii financiar-bancare - cite un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienti; Constructii comerciale - * un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pina la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; * un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp; * un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp; Constructii culturale - un loc la 10-20 locuri in sala; Constructii de invatamint - 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice; Constructii de sanatate - cite un loc de parcare la 10 persoane angajate; Constructii sportive - un loc de parcare la 5-20 locuri; Constructii si amenajari de agrement - cite un loc de parcare pentru 10-30 de persoane; Pentru cluburi va fi prevazut cite un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului; Constructii de turism - -4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare; Constructii de locuinte - * cite un loc de parcare per lot.

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

- Min. 10%

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

specifice de deplasare.

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.

Art. 10. Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi și plantate în incinta studiată, respectiv minim 5% din suprafața incintei. Pentru:

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

- Min. 5%

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. 11. Împrejmuiri

Categorii de împrejmuiri

Împrejmuiri transparente/ opace, cu o înălțime de 2,00m.

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 împrejmuiri 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. 12. Litigiile

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

3. Zonificarea functionala

Art. 1. Unitati și subunitati functionale

Unitati și subunitati functionale conform Reglementari urbanistice zonificare, planșa 02 A.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor PUZ și RLU, în functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Funcțiunea dominanta a unitatii este locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv servicii și comerț.

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENATRE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: magazine, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+6+2Er/M;

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

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

d) Iluminat arhitectural;

e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

f) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administratie, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv, spații tehnice, postruri trafo, camin si alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+4+Er/M;

b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere

c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine

d) Construcții tehnico edilitare;

e) Împrejmuiri

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

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

h) Iluminat arhitectural;

i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin (ex. LIDL, KAUFMANN, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+2E;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Art. 2. Obiective și modalitati de operare

Solutia urbanistica a P.U.Z. a fost elaborata tinând cont de urmatoarele obiective:

- Utilizarea functionala a terenului în conformitate cu legislatia în vigoare
- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legaturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinatate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonelor Z1, Z2, respectiv Z3 ;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile și spatiile verzi.
- Modernizarea circulației și realizarea cailor de comunicatie, privind accesul auto din drumul public pe parcela, în raport cu amenajarile la infrastructura existenta;
- Realizarea lucrarilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate

Art. 3. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatiilor și subunitatiilor

Z1- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiunea dominantă a unitatii este de locuințe colective și funcțiuni complementare aferente cu regim de înaltime maxim S/D+P+6+2Er/M.

Funcțiuni complementare admise: anexe gospodaresti, magazii, garaje, mici ateliere sau birouri, circulatie pietonala si rutiera, a cicliștilor, parcari si garaje publice subterane, spatii verzi si de protectie, mobilier urban si echipare edilitara.

Utilizari permise –

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

A.I. Constructii ce acomodeaza urmatoarele functiuni:

1) Construcții pentru funcțiuni de locuințe unifamiliale sau duplexuri și funcțiuni complementare: anexe gospodaresti, magazii, garaje, mici ateliere sau birouri;

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: magazii, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+6+2Er/M;

- b) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- c) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- d) Iluminat arhitectural;
- e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- f) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- servicii și comerț
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administratie, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv,

spații tehnice, postruri trafo, camin si alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+4+Er/M;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Funcțiuni permise

- k) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin (ex. LIDL, KAUF LAND, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+2E;

- l) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- m) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- n) Construcții tehnico edilitare;
- o) Împrejmuiri
- p) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- q) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- r) Iluminat arhitectural;
- s) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- t) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale și colective
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

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 autorizație de construire.

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

1) Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, învățământ, instituții financiare bancare, magazine alimentare, restaurante, construcții cu caracter sportiv, unități cu cazare, spații tehnice, spații sociale, funcțiuni de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare etc;

2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci

3) servicii publice administrative și private

4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artizanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu

(exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

5) Construcții administrative pentru sedii de birouri,

6) Locuințe de serviciu

7) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice și private;

A.II. Construcții de agrement:

1) Zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului

2) Mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;

3) Construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;

4) Construcții temporare de alimentație publică și comerț.

5) Elemente de reclamă (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

A.III. Depozitare:

constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.

A.IV. Dotari ale incintelor propuse:

- 1). Spatii de protectie și aliniament în incinte
- 2). Platforme, circulatii auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Constructii și instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Constructii care se pot autoriza în urma elaborarii și aprobarii unui PUZ:

- 1). Alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa in cadrul actualului PUZ.

Interdicții definitive

- Este interzisa desfașurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru constructii, produse de agricultura, silvicultura, industrie prelucratoare), constructii pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- 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 autorizație de construire.

4. Prevederi la nivelul unitatiilor și subunitatiilor functionale

Unitatiile teritoriale de referinta sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, taluz limite parcele.

Unitatilor teritoriale de referinta și se aplica atât prescriptiile prevazute la cap. 1 " Dispozitii generale ", cât și prescriptiile prevazute în " Regulamentul local de urbanism la nivelul unitatiilor teritoriale de referinta ".

Bilanț teritorial în incinta propusă pentru reglementare

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Procentul de ocupare a terenului –maxim 20 %

Coeficient de utilizare a terenului -maxim 2,00.

Regimul de înaltime maxim S/D+P+6+2Er/M.

Spatiu verde minim va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Procentul de ocupare a terenului –maxim 50 %

Coeficient de utilizare a terenului -maxim 4,00.

Regimul de înaltime maxim S/D+P+4+Er/M.

Spatiu verde minim va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Procentul de ocupare a terenului –maxim 70 %

Coeficient de utilizare a terenului -maxim 3,50.

Regimul de înaltime maxim S/D+P+2E.

Spatiu verde minim 5%

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

b) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: magazine, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+6+2Er/M;

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

c) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;

d) Iluminat arhitectural;

e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

f) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- servicii și comerț
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

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.

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau

de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv, spații tehnice, postruri trafo, camin si alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+4+Er/M;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

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 autorizație de construire.

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Funcțiuni permise

- a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin (ex. LIDL, KAUF LAND, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+2E;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;

- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale și colective
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Înălțimea construcțiilor

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare va fi de maxim $S/D+P+6+2Er/M$.

- Max. 30,00m la cornișa
- Max. 30,00m la coama

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de servicii, locuințe și funcțiuni complementare va fi de maxim $S/D+P+4+Er/M$.

- Max. 25,00m la cornișa
- Max. 25,00m la coama

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de servicii, locuințe și funcțiuni complementare va fi de maxim $S/D+P+2E$.

- Max. 20,00m la cornișa
- Max. 20,00m la coama

Amplasarea față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat):

- În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru cele două zone sunt:

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reglementări obligatorii pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare:

Regimul de înălțime maxim propus $S/D+P+6+2Er/M$

P.O.T. maxim propus = 20,00%

C.U.T. maxim propus = 2.0

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m- max. 10,00 m de la fronturile stradale;

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celelalte retrageri.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 7m, cu posibilitatea de întoarcere în interiorul acestora sau cu un acces pe o latura și ieșire pe alta. Accesul pietonal va fi pe o lățime de 1,5m și se va realiza pe conturul exterior al blocurilor pentru a facilita accesul în interiorul acestora.

Asigurarea zonelor verzi de minim 2mp/ fiecare locatar în funcție de numărul apartamentelor pentru funcțiunile permise.

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii/ mixta:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+4+Er/M

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 4.0

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m de la frontul stradal;

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celelalte retrageri.

Retragerile propuse vor include parcare care se va realiza pe conturul exterior al blocurilor.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 7m, cu posibilitatea de întoarcere în interiorul acestora sau cu un acces pe o latura și ieșire pe alta. Accesul pietonal va fi pe o lățime de 1,5m și se va realiza pe conturul exterior al blocurilor pentru a facilita accesul în interiorul acestora. Toate acestea se vor realiza pentru a îndeplinirea cerințelor valabile locuințelor colective.

Pentru zona de parter comercial, accesul se va face de pe cel principal, cu un acces auto pe un singur sens de max. 5m pentru a putea permite aprovizionarea. Pe limita cu str. Câmpul Liniștii, se vor realiza parcări care vor fi destinate clienților. Accesul pietonal se va face de-a lungul accesului auto și va avea 1,5m lățime.

Asigurarea zonelor verzi de minim 2mp/ fiecare locatar în funcție de numărul apartamentelor pentru funcțiunile permise.

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii/ mixta:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+2E

P.O.T. maxim propus = 70,00%

C.U.T. maxim propus = 3.5

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de str. Câmpul Liniștii;
- min. 5,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celălalte retrageri.

Pe bucata inclusă în Z3, cea cu front stradal la str. Câmpul Liniștii, se propune un supermagazin (ex. LIDL, PROFI, KAUFMANN, etc), iar retragerile vor fi impuse prin proiectele standard ale acestora.

Pe bucata din sud și ea inclusă în Z3, accesul auto se va realiza de pe una din străzile de incintă (reprezentată pe planșa de reglementări), pe o lățime de max. 5m, de-a lungul căruia se realizează și accesul pietonal cu o lățime de 1.5m, zona având pe interiorul ei parcări în procent de min. 10%.

Asigurarea zonelor verzi de minim 5% pentru funcțiunile permise.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minima între construcțiile de pe aceiași parcela se admite sa fie egala cu jumătatea înaltimii construcției cele mai înalte. Distanța se masoara perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișa, 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 suprafața vitrata (doua pentru cladiri aglomerate – lacașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațada nu este posibil, se asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minima de 1,50 m și înaltime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.
- Se va respecta o retragere de minim 2,00m fata de canale.

Parcaje –

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 1,5 loc de parcare/ fiecare apartament

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 1,5 loc de parcare/ fiecare apartament, valabil pentru zona de locuințe colective
- Min. 10% valabil pentru zona comercială de la parter

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

- Min. 10%

Spatii verzi si plantate –

Se vor amenaja spații verzi și plantate în incinta studiată, respectiv minim 5% din suprafața incintei. Pentru:

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

- Min. 5%

Împrejmuiri

Categorii de împrejmuiri

Împrejmuiri transparente, cu o înalțime de 2,00m.

Împrejmuiri opace, cu o înalțime de 2,00m.

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

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, în condițiile legii.

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

5. Unitati teritoriale de referinta

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentatie.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelării și mentinerii la zi a situației din zona.

Întocmit: arh. MUNTEAN ANDA-DANIELA





tel: 0745 78 78 08

e-mail: anda.muntean@arampp.ro

site web: arampp.ro

REGULAMENT DE URBANISM

SOCIETATEA ATHENA APARTMENTRS SRL

prin PEREȘ IOAN-MIRCEA

SC FREE STYLER SRL prin TOMA LAZAR

FILIP ANA

FILIP LEON

GRIDJAC (fosta FILIP) CRISTINA

PUZ

pr. nr.:01/2022

Urbanism: arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU

