

atelierLFV

arhitectură, urbanism, arhitectură peisageră, design

CUI: 35893854

RO55BTRLRONCRT0344001601

m_ [+4] 0740324617

@_atelier.lfv@gmail.com

www.atelierlfv.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA SALI DE EVENIMENTE, PENSIUNE, LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE INCINTA

VOLUMUL II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea investiției:	PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA SALI DE EVENIMENTE, PENSIUNE, LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE INCINTA
Amplasament:	jud. Cluj, loc. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 230
Beneficiar:	SC Biți Tâmplărie SRL
Adresa beneficiar:	jud. Cluj, loc. Câmpia Turzii, str. Luncii, nr. 27
Proiectant general:	S.C. ATELIER LFV S.R.L.
Număr proiect	69/2023
Data :	Mai 2026



LISTA DE SEMNĂTURI:

PROIECTANT GENERAL : SC Atelier LFV SRL

PROIECTANT URBANISM: SC Sard Proiect SRL

Şef proiect: arh. urb. BÂRLĂDEANU Cristina

Proiectanţi:

arh. urb. BÂRLĂDEANU Cristina

arh. urb. LAZĂR Florin V.

CUPRINS:

I. PRESCRIȚII GENERALE	4
1. ROLUL RLU AFERENT PUZ.....	4
2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE	4
3. CONDIȚII DE APLICARE	5
4. DOMENIUL DE APLICARE	5
5. ALTE PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	6
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	6
7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE).....	6
8. DEFINIRE POT ȘI CUT	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	7
9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
În vecinătatea teritoriului reglementat prin PUZ nu există fond forestier.....	9
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	9
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	9
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	10
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	11
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	11
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	12
III. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	12
UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	12
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	13

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. El este act de autoritate al administrației publice locale, precizând elementele urbanistice necesare eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire în zona studiată, cu privire la:

- Zonificarea funcțională;
- Trama stradală și profile caracteristice ale acestora;
- Aliniamentul și regimul de înălțime a construcțiilor;
- Indicii de ocupare și utilizare a terenurilor;

Prevederile prezentului P.U.Z se vor supune - P.U.G. oraș Câmpia Turzii, județul Cluj.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat al mun. Câmpia Turzii și RLU aferent.

Prezentul regulament preia acele prevederi ale Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate anterior intrării sale în vigoare prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Câmpia Turzii, prevederile Planului Urbanistic General al mun. Câmpia Turzii în vigoare, și acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat PUG – mun. Câmpia Turzii și Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, împreună cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 211N110.04.2000.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/91. Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

Anterior elaborării prezentului studiul urbanistic, au fost elaborate și avizate următoarele:

- PUG mun. Câmpia Turzii
- ridicare topografică
- studiu geotehnic

3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al orașului Seini.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al mun. Câmpia Turzii și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, ca fiind compusă din terenurile care au generat prezentul PUZ:

CF 57194, 57388, 57018, 57171, 57226, 54911

Amplasament: str. Laminoriștilor, nr. 230, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj.

Terenul care face obiectul acestui PUZ în suprafața totală de 28 238 mp este situat în intravilanul mun. Câmpia Turzii.

Zona studiată este delimitată astfel:

la N – domeniu public – str. Laminoriștilor - CF 57368;

la S – domeniu public - str. Laminoriștilor - CF 57087;

la V – domeniu public – str. Laminoriștilor - CF 57368;

la E – proprietate privată;

Funcțiunile din cadrul zonei studiate sunt:

1. SUBZONA LOCUINȚELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI

COMPLEMENTARE PROPUSE

2. ZONA MIXTĂ

3. SUBZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC PROPUSE

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizatie de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următoarele:

UTR- LFCm3 - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, care cuprinde următoarele subzone:

LFCm3 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse

UTR- ZM - ZONA MIXTĂ, care cuprinde următoarele subzone:

Zona mixtă (ZM) cuprinde subzona unităților de producție industriale și de depozitare propuse (***UID3***) și instituții și servicii publice propuse (***ISP3***)

UTR - ISP - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC, care cuprinde următoarele subzone:

ISP3 - subzona instituțiilor și serviciilor de interes public propuse

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. **Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:** suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI

NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

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

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

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Monumente istorice:

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

Zone de siguranță și protecție:

- Pe baza normelor sanitare:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Alba.

- Față de infrastructura tehnică:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

12 m, pentru LEA cu tensiuni 20 kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Teritoriul studiat este străbătut de o linie electrică aeriană cu tensiunea de 20 kV, pentru care s-a instituit o zonă de protecție până la eliberarea amplasamentului, adică până la relocarea liniilor electrice aeriene. După eliberarea amplasamentului, parcelele afectate de traseul liniei electrice de medie tensiune și zona de protecție, devin construibile, în condițiile prezentului regulament de urbanism, fără a fi necesară elaborarea altei documentații de urbanism.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de fondul forestier:

În vecinătatea teritoriului reglementat prin PUZ nu există fond forestier.

10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**Expunerea la riscuri naturale:**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, este condiționată de realizarea unor măsuri compensatorii de reducere a acelor riscuri.

Pe teritoriul analizat s-a identificat o zonă de teren afectată de instabilitate (pe latura Estică) , cât și zone cu exces de umiditate.

Expunerea la riscuri tehnologice:

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.

Asigurarea echipării edilitare:

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.

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. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică:

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- modernizarea străzilor conform profilelor caracteristice propuse pentru străzile publice și a celor propuse pentru trecerea în domeniul public.
- amplasarea în subteran a tuturor rețelelor edilitare, inclusiv degrevarea terenurilor private afectate de traseul rețelei de medie tensiune, precum și efectuarea extinderilor de rețele de distribuție de apă, canalizare, curent electric și gaze naturale, se vor face prin parteneriate publice-private.

11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- Construcțiile de locuințe:

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime "H" să o lumineze, unde $H \leq D$. Regimul de construire izolat sau grupat permite o

mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

Amplasarea față de drumuri 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;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru a permite realizarea și amenajarea de accese auto și pietonale în incintă și în imobilele propuse.

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

Regimul de aliniere al construcțiilor va respecta profilele transversale prezentate în documentația parte desenată PUZ.

-parcelele se pot comasa sau se pot dezmembra în funcție de necesitățile beneficiarilor; în acest caz retragerile propuse se vor raporta la noile limite și vor respecta retragerile minime impuse prin R.L.U.

Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile vor fi retrase cu
- 5.00 m fata de aliniament
- 3.00 m fata de limitele laterale
- 6.00 m fata de limita posterioară

12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu trafic greu pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

Accese carosabile

Accesul carosabil către construcțiile ce se vor proiecta se va face din drumul local neasfaltat existent- str. Laminoriștilor, care la randul sau are acces din DN1 (str. Laminoriștilor).

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de destinația construcției.

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.

Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinației lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc.

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

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Utilizări interzise: se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al unității și funcționale.

13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

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

- front la stradă de minimum 40 m;
- suprafața minimă a parcelei de 1000 mp;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.

În cadrul planșei de Reglementări Urbanistice s-a propus reorganizarea parcelelor astfel încât să fie încadrate în 3 subzone.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

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.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin un loc de parcare în cadrul acesteia.

Spații verzi și plantate

Se va asigura un minim de 20% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim 2.20 m.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

LFCm3 - "ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

cuprinde următoarele subzone :

LFCm3 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominant a zonei este aceea de locuințe. Zona cuprinde terenuri destinate locuințelor unifamiliale / semicolective (max. 4 apartamente) propuse, cu regim mic de înălțime maxim P+1+M.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

- locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime maxim P+1+M;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox) / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă Sutilă este sub 100 mp și cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 100 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- grădini;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;

- adăposturi pentru animale / abatoare;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 5 m.

Zona de siguranță pentru căile de circulație: 13 m din axul drumului pentru DN; 12 m din axul drumului pentru DJ; 10 m din axul drumului pentru DC; 20 m din marginea ecartamentului pentru CF, pe fiecare parte a acestora.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de o limită laterale ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din

înălțimea măsurată la streșină / cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m, iar față de cealaltă latură cu 0,80 m, conform reguli zonei.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streșină a celei mai înalte dintre ele, $D = H$). Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: P+1+M

Înălțimea maximă admisibilă: P+1+M (10 m la cornișă sau streșină)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzice:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului și acoperișului la clădirile cuplate / înșiruite;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor și garajele / anexele trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate: 45% din suprafața terenului (locuințe izolate / cuplate / înșiruite).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu grilaj decorativ, de 1,50 m înălțime și cu soclu opac de 30 cm, iar porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de 1,80 m.

Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat, din plase metalice sau din tablă, și folosirea de culori stridente / sclipicioase.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = max. 0,35 (parter, 4 m la cornișă sau streășină)

CUT = max. 0,70 (P+M / P+1 - 7 m la cornișă sau streășină)

CUT = max. 1,05 (P+1+M - 10 m la cornișă sau streășină)

ZM- "ZONA MIXTA"

cuprinde următoarele subzone :

ZM – cuprinde subzone unitatilor de productie industriale si de depozitare propuse (UID3) si institutii si servicii publice propuse (ISP3)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă (ZM) cuprinde:

Subzona unităților de producție industriale și de depozitare propuse (UID3) și instituții și servicii publice propuse (ISP3).

Funcțiunea dominantă a zonei este de unități industriale / de depozitare nepoluante și de instituții și servicii publice (comerț alimentar / nealimentar / en-gros, birouri, alimentație publică, turism, sport, sănătate).

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :**

- unități industriale / de depozitare nepoluante;
- instituții și servicii publice: comerț alimentar / nealimentar / en-gros, birouri, alimentație publică, turism, sport, sănătate, servicii hoteliere, pensiuni;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, piscine publice , zone de agrement, mini gradini zoologice;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și spații pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;

- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

Întreprinderi mijlocii (50-249 angajați):

- front la stradă de minimum 30,00 m;
- suprafața minimă a parcelei de 1000 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

Întreprinderi mari (peste 250 angajați):

- front la stradă de minimum 50,00 m;
- suprafața minimă a parcelei de 3000 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Retragerea față de aliniament va fi de min. 6 m.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF, pe fiecare parte a acestora.

Retragerea față de aliniament va fi de min. 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00 metri.

- distanța față de limitele posterioare ale parcelei va fi de minim 6.00 metri.

În toate cazurile distanța minimă față de limitele laterale și posterioară va fi egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, $D = H$. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

- se vor respecta distanțele de siguranță minime între clădiri privind protecția față de incendii.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere.

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

- 1 loc de parcare la 25 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
- 1 loc parcare la 150 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
- 1 loc parcare la 100 mp la o suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

În cazul construcțiilor de turism: 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- conform necesităților tehnice și a normelor specifice .
- regimul maxim admis este S+P+2E- max 12.00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.
- lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare: min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale: 5% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile de turism: min. 25% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile industriale / de depozitare: min. 20% din suprafața terenului.

Se va planta:

- 1 arbore / 100 mp gazon;
- 1 arbore / 4 locuri de parcare;
- gard viu de 1,20 metri înălțime în jurul parcarilor.

Suprafețele la sol afectate în urma lucrărilor de construcție a obiectivelor vor fi refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. După terminarea lucrărilor, suprafețele rămase libere se vor înierba.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Terenurile din zona mixtă vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 2,00 m (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Sunt interzise împrejurimile din panouri de beton prefabricate sau tablă .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

POT = max. **40% pt. construcții administrative, financiar-bancare, comerț;**

POT = max. **35% pentru construcții de turism;**

POT = max. **65% pentru construcții industriale / de depozitare;**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim **1,30** (h max. = 12 m la streășină)

ISP- "ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC"

cuprinde următoarele subzone :

ISP3 – cuprinde subzona instituțiilor și serviciilor de interes public propuse**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse, în exteriorul zonei construite protejate.

Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public propuse: alimentație publică, administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :**

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament;
- alimentație publică, săli de evenimente;
- instituții administrative, financiar-bancare, de cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism;
- comerț și servicii;
- circulație pietonală a cicliștilor și rutieră, parcuri publice;
- spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 1000 mp;
- front minim la stradă de 30,0 m;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 5 m.

Zona de siguranță pentru căile de circulație: 13 m din axul drumului pentru DN; 12 m din axul drumului pentru DJ; 10 m din axul drumului pentru DC; 20 m din marginea ecartamentului pentru CF, pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor dotări de interes public retragerea față de aliniament se poate mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00 metri.
- distanța față de limitele posterioare ale parcelei va fi de minim 6.00 metri.

În toate cazurile distanța minimă față de limitele laterale și posterioară va fi egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, $D = H$. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

- se vor respecta distanțele de siguranță minime între clădiri privind protecția față de incendii.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

La construcțiile administrative / financiar-bancare se vor asigura accese carosabile directe din străzi.

Se vor prevedea accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public – (cu locuri de parcare aferente), de serviciu.

Pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori / vizitatori, personal și aprovizionare.

La toate categoriile de construcții de învățământ și de sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuări în caz de urgență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale: 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp; 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp; 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive: 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere; 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ: min. 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;

În cazul construcțiilor de sănătate: 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism: 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare.

În cazul construcțiilor ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc. : 1 loc de parcare la 10 locuri în sală, plus 1 loc de parcare la 15 persoane pentru personal.

În cazul construcțiilor pentru saloane de evenimente tip restaurant / nunți: 1 loc de parcare la 20 locuri la masa plus 1 loc la 15 persoane pentru personal.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- conform necesităților tehnice și a normelor specifice .
- regimul maxim admis este S+P+2E- max 12.00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran;

- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare: min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale: min. 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale: 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate: min. 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de învățământ, culte și sportive: min. 30% din teren;
- pentru construcțiile de turism și de agrement: min. 25% din suprafața terenului.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu grilaj decorativ, de 1,50 m înălțime și cu soclu opac de 30 cm, iar porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de 1,80 m.

Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat, din plase metalice sau din tablă, și folosirea de culori stridente / sclipicioase.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

În cazul unor spații comerciale, zone de servicii sau alimentație publică se poate renunța la împrejmuire, dar se va avea în vedere delimitarea spațiului public de cel privat prin amenajări peisagere care să includă vegetație joasă, medie sau înaltă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT = max. 40% pt. construcții administrative, financiar-bancare, comerț, servicii, alimentație publică;

POT = max. 35% pentru construcții de turism;

POT = max. 65% pentru construcții industriale / de depozitare;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim 1,30 (h max. = 12 m la streșină)

V. ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

UTR- LFCm3 - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, care cuprinde următoarele subzone:

LFCm3 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse

UTR- ZM - ZONA MIXTĂ, care cuprinde următoarele subzone:

Zona mixtă (ZM) cuprinde subzona unităților de producție industriale și de depozitare propuse (***UID3***) și instituții și servicii publice propuse (***ISP3***)

UTR - ISP - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC, care cuprinde următoarele subzone:

ISP3 - subzona instituțiilor și serviciilor de interes public propuse

VI. CONCLUZII

Prezenta documentație are menirea de a stabili reglementările conform cărora în zona studiată (alcătuită din parcelele identificate prin CAD 57194, 57388, 57018, 57171, 57226, 54911) - se vor putea edifica clădiri pentru alimentație publică/ săli de evenimente, pensiune, și locuință unifamilială.

În același timp subliniază necesitatea întocmirii documentațiilor urbanistice PUZ înainte de autorizarea lucrărilor de construire - pentru a evita ulterioarele complicații ca:

- lipsă de acces carosabil;
- amplasamente și orientări incomode sau necorepunzătoare;
- întocmirea lucrărilor topo- cadastrale inutile- repetate etc.
- complicații în realizarea utilităților pe parcele .

Se vor realiza documentații de specialitate pentru racorduri la utilitățile edilitare astfel:

- Retele electrice - În apropiere exista rețele de medie și joasă tensiune urmând ca acestea sa fie extinse pana la amplasamentul studiat. Se va face bransament și racord la acestea conform legislației în vigoare și conform avizului obținut.
- Alimentarea cu apa potabilă a imobilelor ce se vor construi în zona studiată se vor face prelungirea rețelelor existenta pe str. Laminoriștilor.
- Evacuarea apelor uzate menajere - Apele uzate menajere provenite de la imobile, vor fi deversate în rețeaua existență în zonă.
- Canalizare pluvială – apele pluviale provenite de pe platforme și de pe clădiri vor fi colectate în bazine de retenție a apelor pluviale, și vor fi deversate în rețeaua existent sau se vor folosi la udarea spațiilor verzi, după ce în prealabil au fost trecute prin separatoare de hidrocarburi.

Se propun construcții moderne , avand functiunea de producție și depozitare, la standarde moderne, - în conformitate cu normele in vigoare.

Se propun sisteme constructive fiabile, cu adaptare la condițiile de fundare specific terenului.

Se recomanda centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă în scopul corelării și al mentinerii la zi a situației din zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea în Consiliul Local.

Data elaborării:	23.06.2026
SC Sard Proiect SRL	S.C. Atelier LFV S.R.L.
arh. urb. BÂRLĂDEANU Cristina	arh. urb. Florin LAZAR