

## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

#### □ Date de recunoaștere a documentației

- denumirea lucrării – PLAN URBANISTIC ZONAL
- Amplasament: Mun. Buzau, intravilan, tarla 42, P 738, jud. Buzau
- inițiatori/beneficiari:

#### **SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL**

prin administrator Meteleauca Francisc Florian

sediul social: Mun. Buzau, Bld. Stadionului, Bl. 5B, Sc. B, Et. 3, Ap. 35, Jud. Buzau

CUI 11438651, J10/63/10.02.1999

#### **PADINEANU IONEL**

domiciliat în: Mun. Buzau, Str. Alexandru Vlahuta, nr. 10, Jud. Buzau

date de identificare: Cl, seria XZ, nr. 681128

- proiectant general – S.C. PORTIC NCH REAL VISION S.R.L. Buzău
- proiectant de specialitate - S.C. PRODECON S.R.L. Buzau
- proiect nr. – 02/2020

### Cap. 1. PRINCIPII GENERALE

#### 1.1. Rolul R.L.U.

Prezentul „Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) loc. Buzau, tarla 42, parcela 738, jud. Buzău, întărește și detaliază reglementările P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora sub formă de permisiuni și restricții cât și norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

RLU este bază pentru:

- eliberare certificate de urbanism și emitere autorizații de construire pentru obiectivele prevăzute în PUZ, în concordanță cu legislația în vigoare;
- respingere solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ și RLU aprobat.

#### 1.2. Aprobarea RLU

RLU se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al Mun. Buzau, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute prin Certificatul de urbanism și obținute prin grija beneficiarului.

PUZ și RLU aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică solicitată.

Prescripțiile (permisiuni, restricții, condiționări) cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pe terenurile ce fac obiectul PUZ în urma aprobării prin hotărâre a Consiliului local.

În condițiile în care ulterior aprobării PUZ și RLU apar solicitări de reglementare a terenurilor adiacente zonei studiate este necesară corelarea prevederilor conținute în prezenta documentație cu cele ale documentației ulterioare în vederea dezvoltării durabile, unitare, armonioase a zonei în ansamblu.

#### 1.3. Baza legală a elaborării P.U.Z. și R.L.U. aferent

- Studii și aspecte legislative cu spectru larg privind dezvoltarea durabilă a localităților
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Buzău 2014 - 2020
- Strategia integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Buzău 2016 - 2023
- PUG Mun. Buzău și RLU
- Raport de mediu aferent PUG
- PATN - Planul de Amenajare a Teritoriului Național
- Planul de mobilitate urbană durabilă al Municipiului Buzău 2016-2030
- Planul național de gestionare a deșeurilor;  
  - Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
- suport cadastral topografic actualizat;
- studiu geotehnic.  
  - Date statistice
- INS - Institutul Național de Statistică  
  - Cadrul legislativ
- Legea 350/2001 - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Hg 525 - Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996
- Ordin nr. 119/04.02.2014 - Pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- NP 004/1-99 - Reglementarea tehnică "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule.
- NP 037-99 - Normativ de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.);
- Legea 24/15.01.2007 - Privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OG nr. 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Buletin tehnic rutier;
- Normativ (24/1997 și P.132-93) - Pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;

#### **1.4. Domeniul de aplicare P. U .Z. și R. L. U. aferent**

Zona studiată în prezentul P.U.Z. este încadrată intravilan, în zona de sud-vest a Municipiului Buzău.

Terenurile ce fac obiectul PUZ sunt configurate în 4 parcele ce sunt identificate cu nr. cadastrale distincte și proprietari persoane fizice sau juridice, după cum urmează: NC 69381, NC 69378 (proprietar SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL), NC 69380, NC 69377 (proprietar Padineanu Ionel); Aceste parcele sunt situate în relație de vecinătate imediată.

Suprafață zonă studiată în cadrul PUZ **S = 6.15ha**  
 Suprafața parcelelor ce au generat PUZ **S = 1.53ha**

Regulamentul cuprinde prevederi aplicabile terenurilor conform solicitărilor beneficiarilor: schimbarea destinației terenurilor din **IS2** - zonă instituită publică și servicii de interes general în care se va elabora PUZ în **IS** - zonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituită publică sau servicii, construcții financiar bancare; asistența socială (NC 69381), **funcțiune principală IS și secundară ID** - zonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituită publică sau servicii, construcții financiar bancare; asistența socială + zonă unități industriale și depozite (NC 69380). Pentru parcelele ce fac parte din zona SV - zonă verde, scuaruri, recreere (NC 69378, NC 69377) nu se vor emite prescripții, reglementări.

Definirea funcțiilor la nivelul parcelelor ce au generat PUZ s-a stabilit în corelare cu categoriile de activități compatibile care fac obiectul tendinței de dezvoltare urbanistică a zonei studiate, de potențialul de dezvoltare al localității în perspectivă.

### 1.5. Tipuri de zone analizate în zona studiată

- **Zone cuprinse în intravilan - reglementări**
  - Zone funcționale propuse în intravilan (cat. de folosință „pasune”) - **parcele NC 69381**
  - zona **IS** - servicii, comerț și alimentație publică, turism.
  - Zone funcționale propuse în intravilan (cat. de folosință „pasune”) - **parcele NC 69380**
  - zona **IS + ID** - servicii, comerț și alimentație publică, turism, unitati industriale si depozite
- **Zone ce necesită măsuri de protecție/interdicție - reglementări**
  - zonă de protecție față de căi de circulație rutieră - DN 2B - E85;
  - zonă de protecție față de calea ferată;
  - zona de protecție față de canal de irigații/desecare.

Servitute de utilitate publică:

- zona căilor de comunicație rutiere (DN 2B E 85).
- zona caii ferate
- zona canalului de irigații/desecare.

## Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

#### Art. 1. Suprafețe pasuni aflate în intravilanul localitatilor

Terenurile (pasune aflate în intravilanul localitatilor) destinate construirii se vor scoate din circuitul agricol definitiv prin autorizația de construire - conf. art. 32 - L50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire.

- Utilizări permise cu condiții
  - în zona de protecție a caii ferate autorizația de construire se obține doar cu avizul S.N.C.F.R.;
- Utilizări interzise
  - pe parcelele ce fac obiectul prezentei documentații se interzice construirea obiectivelor ce nu se încadrează în categoriile de obiective admise și nu îndeplinesc condițiile legale (clădirile cu funcțiuni poluante care vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante);

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

#### Art. 2. Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege „cutremure de pământ” - zona de intensitate seismică **8.1** cu epicentrul în Vrancea.

- Utilizări permise
  - orice fel de construcții și amenajări care au drept scop limitarea efectelor cutremurelor.
- Utilizări permise cu condiții
  - toate tipurile de construcții stabilite prin PUZ;
    - condiție
  - construcțiile trebuie să îndeplinească condițiile și recomandările de realizare conform studiului geotehnic efectuat pe amplasament, să îndeplinească condițiile de rezistență și stabilitatea cât și de siguranță în exploatare specificate prin documentații tehnice autorizate.
- Utilizări interzise

- construcțiile și amenajările neconformate condițiilor.

### **Art. 3. Expunerea la riscuri tehnologice**

NU este cazul.

### **Art. 4. Asigurarea echipării edilitare**

În condițiile de dezvoltare urbanistică vor fi desfășurate lucrări de racordare pentru noii consumatori la rețelele publice existente de canalizare, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrica și gaze naturale.

În prezent, pentru dezvoltarea investițiilor pe parcelele studiate se propun foraje individuale și fose septice vidanjabile.

#### ● Utilizări permise

- orice fel de construcții și amenajări permise prin PUZ care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare.

#### ● Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții permise;

##### □ condiție

- echipare în sistem individual (executare foraj în vederea alimentării cu apă) până la extinderea rețelelor edilitare; respectarea zonelor de protecție față de foraje sau față de fosele septice.

#### ● Utilizări interzise

- construcții pentru care nu există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

### **Art. 5. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

Funcțiunea dominantă a zonei în ansamblu - zona **IS** (servicii, comerț și alimentație publică, turism).

Prin PUZ, pentru parcela cu număr cadastral 69381, se propune zona funcțională **IS** (servicii, comerț și alimentație publică, turism).

Prin PUZ, pentru parcelele cu număr cadastral 69380, se propune destinația **IS+ID** - servicii, comerț și alimentație publică, turism + unități industriale și depozite.

Prin PUZ, pentru parcelele cu număr cadastral 69378, 69377 nu se propun reglementări.

Se permite autorizarea unor funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă **IS** intravilan, corelat cu HG 525/ 27.06.1996 (RGU) și Ordin 119/04.02.2014 (norme de igienă și sănătate publică):

#### Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement, în zonele parcurilor industriale sau zonele periferice restructurate (se admite amplasarea în cadrul construcțiilor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului).

#### Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială, în cadrul zonelor periurbane restructurate: parcurile industriale (se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit).

#### Construcții pentru cultură

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde (este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante).

#### Construcții de agrement

Amplasament: în cadrul zonei aferente altor servicii de alimentație publică și turism (se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații: zone industriale, artere de trafic greu).

#### Construcții de turism

Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate (se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice); în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, zone inundabile).

#### Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

În sensul prezentei documentații prin funcțiunea de **locuire** se înțelege:

- locuință unifamilială inclusiv funcțiuni anexe locuirii (locuință permanentă, casă de vacanță, locuință permanentă având 1 apartament sau maxim 2 camere de închiriat);
- locuință de serviciu.

#### Funcțiuni complementare:

- spații verzi amenajate și alei pietonale corelate cu destinația construcțiilor;
- platforme semi-carosabile și parcaje;
- utilități (alimentare cu apă, sistem de preluare, colectare ape uzate).

Vor fi respectate condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora prevăzute în prezentul RLU.

Activități/funcțiuni compatibile ce se pot desfășura pe terenuri cu destinația **IS** și **IS+ID**:

- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare, construcții de agrement (amenajări pentru joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare), unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, etc.

Funcțiuni complementare:

- alei pietonale;
- utilități (alimentare cu apă, sistem de preluare, colectare ape uzate).

### **Art. 6. Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (POT) corelat cu coeficientul de utilizare (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită în prezentul RLU.

**Tabel comparativ privind indicatori urbanistici  
Parcela P1 - intravilan**

	actuali	maxim admiși
<b>P.O.T.</b>	0%	40%

<b>C.U.T.</b>	0,00	1,60
---------------	------	------

- La stabilirea **POT** se ia în calculul suprafeței construite amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces; proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în supr. construită.
- La stabilirea **CUT** se iau în calculul suprafeței construite desfășurate suprafața tuturor planșelor nivelurilor convenționale, reprezentând spațiu construit suprateran sau subteran (doar în anumite condiții) al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee, astfel:
  - parter (**P**), etaj (**E**) sunt considerate nivel - h nivel 4.00 - 4.50 m (pentru parter) și 3,00 - 3.20 m (pentru etaje); pentru construcțiile cu caracter industrial sau pentru depozite, înălțimea de nivel poate ajunge până la 6.00-7.00 m (coreland sistemul structural adoptat și destinația construcției).
  - mansarda (**M**) este considerată nivel și se admite în toate cazurile în care construcțiile au prevăzut acoperiș cu pante care să asigure condiții privind gabaritul mansardei și volum minim admis (**20m<sup>3</sup>**/ persoană) cât și înălțime liberă curentă de 2,65m;
  - supanța (**Sp**), planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se situează;
  - demisol (**D**), spațiul rezultat prin adaptarea la profilul terenului va fi considerat nivel suprateran dacă îndeplinește condiția de înălțime h nivel 2.80 | 3,00m, având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maxim jumătate din înălțimea liberă a acestuia, prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală;
    - subsol (**S**), nivel subteran cu pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă; se include în numărul de niveluri subterane ale construcției dacă înălțimea liberă este de peste 1,80m și h nivel 2.80.

#### Modul de ocupare a terenurilor

Numar cadastral	Ocuparea terenului aferent parcelelor ce au generat PUZ - intravilan -	Existent		Propus	
		Supraf. mp	Procent %	Supraf. mp	Procent %
69381	IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	6826.00	100	0	0
	IS - zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala;	0	0	6826.00	100
69378	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	664.00	100	664.00	100
69380	IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	7148.00	100	0	0
	IS+ID - zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii	0	0	7148.00	100

	financiar bancare; asistenta sociala; + zona unitati industriale si depozite				
<b>69377</b>	<b>SV</b> - Zona verde, scuaruri, recreere	664.00	100	664.00	0
<b>55112</b>	<b>SV</b> - Zona verde, scuaruri, recreere	1564.00	100	1564.00	100
<b>TOTAL</b>		15302.00	100	15302.00	100

### **Art. 7. Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezent PUZ, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face pe baza unei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

Terenurile rezervate în prezent PUZ pentru realizare lucrări de utilitate publică:

- zonă protecție DN 2B E 85;

- Utilizări permise

- toate categoriile de lucrări de utilitate publică pe baza unei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

- Utilizări interzise

- construcții și amenajări, cu excepția celor de utilitate publică pentru care au fost rezervate.

## **Cap.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.**

### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor și a condițiilor de orientare față de punctele cardinale, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi, inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant, a peisajului, dinspre spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea cerințelor specifice funcțiunii clădirii.

Durata minimă de însorire impusă de normele sanitare este de 1½ ore la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit.

În procesul de proiectare se va asigura posibilitatea orientării celei mai favorabile a construcțiilor, respectiv S; SE; SV.

### **Art. 9. Amplasarea față de drumuri publice**

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

- a) construcții/instalații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere exploatare;
- b) parcaje;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigui sau alte produse petroliere, 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 partea carosabilă existentă (DN 2B E 85), fâșiile de teren rezervat în vederea dezvoltării acestuia.

- Utilizări permise

- toate categoriile de lucrări de utilitate publică pe baza unei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

- Utilizări permise cu condiții

- construcții cu funcțiunea stabilită prin prezenta documentație;

- condiție

- construcțiile vor fi amplasate cu respectarea zonei de protecție a drumului - distanța dintre limita suprafeței carosabile existente și limita edificabilului va fi de 50m;

- Utilizări interzise

- construire pe terenuri rezervate pentru dezvoltarea în perspectivă a drumului, cu excepția amenajărilor/construcțiilor destinate acestui scop.

### **Art. 10. Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, corelat cu condițiile de servitute instituite.

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament.

Edificabilul va respecta limită zonă de protecție față de DN 2 E 85, respectiv, 50 m de la limita suprafeței carosabile existente (teren rezervat pentru dezvoltarea în perspectivă a drumului).

### **Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Parcele având **NC 69381 și NC 69380** intravilan:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face izolat;
- distanțe între clădiri - vor fi respectate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de necesitate min. 1,50m lățime cale de acces pietonal obligatorie;
- regimul de aliniere - amplasarea în interiorul parcelei se va face cu retragere față de aliniament; distanța de la limita părții carosabile a DN 2 E85 până la limita edificabilului: 50m.

În orice situație:

- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, respectiv minim 2,00m distanță față de limita de proprietate în cazul închiderilor construcției prevăzute cu goluri (uși, ferestre) și minim 0,60m distanță față de limita de proprietate în cazul închiderilor construcției neprevăzute cu goluri (uși, ferestre), în vederea neafectării vecinătăților.
- amplasarea platformelor gospodărești sau a construcțiilor anexe cu rol de depozitare temporară a deșeurilor menajere se va face la o distanță de min. 10m față de corpurile de clădire cu funcțiuni de locuire, cazare, alimentație publică, sau în cadrul construcțiilor, cu acces direct din exterior, dotate cu alimentare cu apă și sifon de pardoseală.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor.**

### **Art. 12. Accese carosabile**

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



Accesele auto si pietonal pe parcele se vor practica prin intermediul benzilor de accelerare/decelerare si a cailor carosabile de acces, cu latimea minima de 3.50m/sen.

Asigurarea accesului carosabil între parcele și drumul public se va face avându-se în vedere fluența circulației în zonă, respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

Prezentul PUZ stabilește măsuri pentru asigurarea accesului carosabil direct între parcele și drumul public, astfel:

- asigurare acces la drum public pentru parcelele cu **NC 69381 si NC 69380** (prin corelare cu traficul din DN 2B E 85), prin benzi de accelerare si decelerare, dimensionate conform documentatiei anexate.

- montare indicatoare rutiere conform proiectului de drumuri anexat.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- Utilizări permise

- toate construcțiile stabilite ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului.

- Utilizări permise cu condiții

- construcții fără posibilități de acces carosabil la drum public (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor specifice PSI;

- condiție

- obținerea avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, conform legii.

### **Art. 13. Accese pietonale**

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi trotuare, 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.

Accesul pietonal pe parcele se va practica prin intermediul cailor de acces propusa. Aleea este configurată în sensul "alee carosabilă" cu trafic redus; lățimea aleii (min. 7,00m) permite deplasarea pietonilor în condiții de siguranță.

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

### **Art. 14. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau în măsura în care investitorii privați pot susține financiar înființarea unei surse proprii de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate sau de bransare la energie electrică.

### **Art. 15. Realizarea de rețele edilitare**

În zona studiată nu sunt rețele edilitare pentru alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale sau canalizare.

Pentru realizarea in prima etapa a investitiilor propuse prin prezentul PUZ se propun bransamente individuale la energie electrica, foraje de apa, fose ecologice si centrale pentru asigurat confortul termic in spatiile interioare si pentru incalzirea apei menajere.

In cazul extinderii retelelor edilitare in zona studiata (apa curenta, canalizare, energie electrica, gaze naturale) se propune rezervare teren cu latimea de 1.50 m in vecinatatea zonei de protectie a drumului public.

Se recomandă folosirea a cel puțin o sursă de energie alternativă - energia solară captată în sisteme pasive de încălzire a apei calde menajere și/sau sisteme active alternative de producere a energiei curate încorporate clădirilor (panouri solare, fotovoltaice).

#### **Art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

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

#### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor.**

#### **Art. 17. Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de inaltime impus prin prezenta documentatie: maxim P+3 etaje.

Înălțimea construcțiilor s-a stabilit având în vedere aspectul general al zonei cu specific urban, regimul de înălțime maxim admis pentru zona studiată, natura terenului de fundare și recomandările studiului geotehnic privind respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare a construcțiilor.

#### **INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI**

situația comparativă - prevederi PUG/propunere prin prezent PUZ

	<b>POT exist.</b>	<b>POT maxim admis</b>	<b>CUT exist.</b>	<b>CUT maxim admis</b>	<b>Regim de inaltime</b>	<b>Sp. verzi</b>	<b>Cai comunicatii</b>
<b>IS2</b> - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	neregl.	-----	neregl.	-----	neregl.	neregl.	neregl.
<b>IS</b> - zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala;	-----	40%	-----	1.6	P+3	25%	35%
<b>IS+ID</b> - zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii de institutii	-----	40%	-----	1.6	P+3	25%	35%

publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala; + zona unitati industriale si depozite							
--	--	--	--	--	--	--	--

#### REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMIS

Conform PUG în vigoare	Propus prin PUZ
nereglementat	clădiri principale
	Parter - P+3 Etaje

- La stabilirea **POT** se ia în calculul suprafeței construite amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces; proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în supr. construită.
- La stabilirea **CUT** se iau în calculul suprafeței construite desfășurate suprafața tuturor planșeelor nivelurilor convenționale, reprezentând spațiul construit suprateran sau subteran (doar în anumite condiții) al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee, astfel:
  - parter (**P**), este considerat nivel - h nivel 4.00 | 4.50m;
  - etaj (**E**) este considerat nivel - h nivel 3.00 | 3,20m;
  - subsol (**S**), nivel subteran cu pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă;

#### **Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor**

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.

Respectarea principiilor de estetică arhitecturală va avea în vedere:

- conformarea construcției - volumetrie simplă, acoperișuri de regulă tip șarpantă/terasa;
- materialele de construcție utilizate pentru finisaje exterioare și învelitori - materiale durabile, compatibile cu specificul urban al zonei (se recomandă placajele pe fațade/fatadele ventilate, peretii cortina);
- culorile ansamblului, detaliile - se vor evita culorile stridente;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor - se vor utiliza suprafețe vitrate în condiții justificate (aport suplimentar de lumină, marcarea volumetriei în scop publicitar).

Prin aspectul volumetric și arhitectural, clădirile se vor încadra în aspectul general al zonei cu respectarea criteriului „încadrarea în specificul arhitecturii urbane contemporane”.

Referitor la construcții:

- construcțiile vor fi concepute cu volumetrie simplă, așezate rațional pe teren având în vedere pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele de ambient ale cadrului natural, față de reperele de interes);
- finisajele exterioare se vor realiza conform arhitecturii urbane; se pot utiliza: beton aparent, pereți cortină, placaje din materiale plastice; nu se vor utiliza culori stridente, saturate;

- raportul plin/gol va fi adaptat tipologiei locale; se recomandă ferestre drepunghiulare sau pătrate (nu se vor realiza ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale);
- tâmplăria va fi proiectată și realizată conform tipologiilor contemporane; ferestrele realizate din metal/pvc cu geam termoizolant;
- acoperișul va avea formă geometric simplă, conformă arhitecturii urbane contemporane; se recomandă șarpante din lemn cu pante simetrice ce vor avea valori adaptate regimului pluvial regional sau acoperisuri terasa.
- învelitoarea va fi adaptată arhitecturii urbane contemporane; se exclud culorile stridente;

Referitor la amenajări incintă :

- aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale durabile, estetice (pământ compactat, dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, betonul aparent, îmbrăcăminți asfaltice).

### 3.5. Reguli cu privire la asigurare parcaje, amplasarea de spații verzi și împrejurii.

#### **Art. 19. Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru amplasamentele studiate se impune asigurarea spațiilor minime pentru parcaje, garaje aferente construcțiilor prevăzute, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcțiile, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale, cât și cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora, care impun un grad minim de motorizare a zonei.

Norme minime de asigurare locuri de parcare, corelat cu destinația construcției:  
Construcții comerciale.

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

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

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

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

#### **Art. 20. Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va realiza în corelare cu norme de igienă și protecția mediului în vederea asigurării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului local și cu funcțiunea stabilită prin PUZ.

Spațiile verzi și plantate vor constitui amenajări privind plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, aliniamente cu rol decorativ și de protecție, suprafețe acoperite cu vegetație dezvoltată natural, specifică zonei.

Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi în intravilan - minim 25,00% din suprafața parcelei.

#### **Art. 21. Împrejurii**

Împrejmirile, cu toate elementele componente, vor fi concepute și realizate având în vedere măsurile de prevenire a intruziunilor conform norme de exploatare a construcțiilor.

Categorii de împrejmuiri:

- împrejmirile amplasate pe limitele laterale și posterioară - delimitează și protejează proprietatea în condițiile Codului Civil;
- împrejmirile la aliniament - delimitează și protejează parcela spre domeniul public (participă la crearea peisajului zonei fiind de interes public).

În condițiile prezentului regulament, este permisă configurarea împrejmirilor astfel:

- a) împrejmuiri cu amplasare la limita dintre parcele - opace sau transparente, cu h maxim 2,00m necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri față de aliniament – transparente, cu h maxim 1,80m.

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

Elemente funcționale împrejmuiri cu amplasare la limita dintre parcele:

- panouri - elemente de preferință semiopace pentru evitarea intruziunilor (soclu beton armat cu H minim 1,50m, placat cu piatră naturală sau tencuieli decorative, stâlpi din beton zugrăviți sau placați cu piatră naturală, elemente decorative metalice sau din lemn montate între stâlpi).

Elemente funcționale împrejmuiri față de aliniament:

- porțile de acces carosabil - vor fi dimensionate în concordanță cu gabaritul vehiculului pentru care sunt destinate - dimensiune minimă 2,40m; pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de accesarea în incintă, pentru a nu incomoda circulația în zonă; sensul de deschidere va fi exclusiv spre incintă;
- porțile de acces pietonal - vor fi dimensionate în concordanță cu normele minime de trecere - dimensiune minimă 1,20m; sensul de deschidere va fi exclusiv spre incintă;
- panouri - elemente transparente (soclu beton armat cu H maxim 0,90m, placat cu piatră naturală sau tencuieli decorative, stâlpi din beton zugrăviți sau placați cu piatră naturală, elemente decorative metalice sau din lemn montate între stâlpi), sau gard viu utilizat ca atare sau ca dublare a împrejmirii; panourile pot purta elemente de reclamă comercială, în condițiile legii.

Împrejmirile și porțile vor fi concepute și executate utilizând geometrie, cromatică și materiale conforme arhitecturii contemporane urbane.

### Cap.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Unități funcționale ce fac obiectul PUZ:

- parcele delimitate cadastral (NC 69381, NC 69378, NC 69380, NC 69377).

Funcțiune dominantă stabilită prin PUG la nivelul zonei din care fac parte parcelele studiate - **IS2** zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ.

**SV** - Zona verde, scuaruri, recreere

Principalele categorii de intervenții urbanistice propuse:

- schimbarea destinației terenului din **IS2** zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ, în **IS** zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala; (functiune principala), subzona **ID** - zona pentru unitati industriale si depozite.
- reglementare specifică detaliată, corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G

## **Zone/subzone funcționale, destinația terenurilor - reglementări**

**IS** - zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare; asistența socială; (NC 69381)

- subzonă - **ID** - zona pentru unități industriale și depozite (NC 69380).

## **Cap. 4. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

**- zone cuprinse în intravilan -**

**- zona IS și zona IS + ID**

### **□ GENERALITĂȚI**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde prevederi aplicabile terenurilor solicitate pentru schimbare de destinație, respectiv **NC 69381 și NC 69380**.

Definirea funcțiilor s-a stabilit în corelare cu categoriile de activități compatibile care fac obiectul tendinței de dezvoltare urbanistică a zonei extinse, de potențialul de dezvoltare al localității în perspectivă.

### **Categoriile de intervenție urbanistică**

□ Intervenții privind ocuparea terenurilor:

Condiționări privind limitele edificabilului, retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de proprietățile vecine:

- 7.70m între limita edificabilului și limita de proprietate pentru asigurare drum acces;

- 10.00m între ferestre și platforma de colectare a deșeurilor menajere;

- 10.00m zona de protecție în jurul forajului (interdicție definitivă de construire);

**z.p.c.f.** - 100.00m din axul căii ferate (autorizația de construire se poate emite cu avizul SNCFR);

**z.p.c.** - 3.00m zona de protecție canal irigații/desecare (interdicție de construire);

**z.p.c.r.** - 50.00m de la limita suprafeței carosabile existente - zona de protecție a drumului național, european (interd. de construire)

**z.p.e.i.** - 1.50m față de edificabil - teren rezervat extinderii rețelelor edilitare

Suprafețele parcelelor permit edificabilul corelat cu restricții urbanistice obligatorii privind **Amplasare față de drumuri publice, Amplasare în interiorul parcelei, Accese pietonale, Parcaje, Spații verzi și plantate** și cu capacitățile impuse de funcțiunile adoptate.

### **□ UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

#### **Art. 22. Funcțiunea dominantă**

Prin temele program se solicită reglementarea terenurilor aferente parcelelor studiate în prezent PUZ, identificate cu numerele cadastrale **NC 69381 și NC 69380**, încadrate în categoria de folosință IS2 - Zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general, în care se va elabora PUZ, în vederea îndeplinirii condițiilor specifice de constructibilitate necesare dezvoltării urbanistice propuse.

Caracteristici principale ale construcțiilor ce fac obiectul solicitării, opțiuni:

- sistem constructiv - structura b.a./metal, planșee b.a./metal, acoperis tip terasă/sarpanta, fundații radier b.a./izolate;

- regim de înălțime - P - P+3E (conf. prescripții PUG aprobat, UTR 29, zona IS principală, ID secundară);

Obiective conexe cu funcțiuni complementare aferente obiectivelor principale:

- alei/platforme carosabile de incintă, parcaje subterane/supraterane; alei pietonale;

- platforme dotate cu pubele pentru evacuarea deșeurilor menajere/alte tipuri de deșeuri în funcție de specificul fiecărui obiectiv;
- spații de joacă pentru copii/spații de odihnă și recreere;
- utilități - rețele de incintă pentru alimentare apă, alimentare cu energie electrică, colectare ape uzate, energie electrică;

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea dominantă (IS) instituției publice și servicii, cu subzona (ID), zona pentru unități industriale și depozite.

### **Art. 23. Funcțiuni compatibile**

În sensul prezentei documentații prin **funcțiuni compatibile/cladiri de imp. redusă** se înțelege:

- cladirile cu funcțiuni nepoluante care nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., corelat cu prevederile O 119/04.02.2014 (norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), L 50 și H 525/27.06.1996 (RGU); prin amplasare în cadrul terenului și configurație vor îndeplini condițiile urbanistice privind modul de ocupare a terenului.

### **Art. 24. Funcțiuni complementare**

Obiective conexe cu funcțiuni complementare aferente obiectivelor principale:

- alei/platforme carosabile de incintă, parcaje subterane/supraterane; alei pietonale;
- platforme dotate cu pubele pentru evacuarea deșeurilor menajere/alte tipuri de deșeuri în funcție de specificul fiecărui obiectiv;
- spații de joacă pentru copii/spații de odihnă și recreere;
- utilități - rețele de incintă pentru alimentare apă, alimentare cu energie electrică, colectare ape uzate, energie electrică;

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea dominantă (IS) instituției publice și servicii, cu subzona (ID), zona pentru unități industriale și depozite.

### **Art. 25. Utilizări permise**

- construcții cu funcțiuni încadrate în funcțiunea dominantă, funcțiuni compatibile, funcțiuni complementare și amenajări cuprinse în prezentul RLU;
- utilități privind echipare tehnico-edilitară (rețele de apă, de canalizare, alte utilități aflate în serviciul public sau privat);
- construcții cu caracter definitiv sau provizoriu din categoria "anexe gospodărești în mediul rural" (garaje, magazine, piscine și altele asemenea);
- construcții de agrement - locuri de joacă și agrement, recreere;
- construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea).
  - lucrări de utilitate publică, admise și aprobate conform legilor prin alte documentații de urbanism, ce vor ocupa terenurile rezervate în acest scop (drumuri etc.);
  - orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcă și reperare a rețelelor de cabluri, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii);

### **Art. 26. Utilizări permise cu condiții**

- orice construcții cu funcțiuni reglementate prin prezent RLU;

#### **□ condiții**

- respectarea servituților de utilitate publică propuse;
- orice intervenție urbanistică privind lucrări de construire se va face în condiții de respectare a indicilor urbanistici POT și CUT maxim admiși, a regimului de înălțime și condițiilor de aliniere.

### **Art. 27. Utilizări interzise**

- pe terenul rezervat pentru obiective de utilitate publică (căi de circulație) se interzice construirea altor obiective cu caracter definitiv;
- construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor;
- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite;
- construcții și amenajări generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona studiată;
- construcții pentru care nu există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.
- construcții la care nu pot fi asigurate accese carosabile corespunzătoare.

## **□ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **a. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

#### **Art. 28. Orientarea față de punctele cardinale.**

Orientarea construcțiilor se va face în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic - se vor determina părțile umbrite și însorite ale construcțiilor pe perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate (conf. regulă de însorire);
- asigurarea iluminatului natural conform norme;
- asigurare percepere vizuală a mediului ambiant din spații închise (confort psihologic);
- asigurarea funcționalității clădirii (retrageri necesare, orientare).

Igiena și confortul se realizează prin:

- respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale;
- amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii;

Durata minimă de însorire este de 1½ h la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h pentru celelalte clădiri.

Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața unei ferestre să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea pentru cel puțin jumătate din numărul camerelor de locuit, evitarea direcției de acțiune a curentului dominant (NE).

#### **Art. 29. Amplasarea față de drumuri publice, la aliniament**

Regimul de aliniere - amplasarea în interiorul parcelei se va face cu retragere față de aliniament; distanța de 50 m de la limita suprafeței carosabile a DN 2 E 85 până la limita edificabilului (servitute de utilitate publică).

#### **Art. 30. Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - izolat.

Retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de proprietățile vecine:

- minim 2,00m între fațadele obiectivului prevăzute cu goluri (uși, ferestre) și limită de proprietate spre vecinătăți (servitute de vedere);
- minim 0,60m între fațadele obiectivului neprevăzute cu goluri (uși, ferestre) și limită de proprietate spre vecinătăți (asigurare evacuare ape pluviale de la nivelul acoperișului pe parcela proprie);
- 50,00m față de limita suprafeței carosabile a DN 2 E 85 (zonă de protecție față de DN).

Condiționări privind securitatea la incendiu a construcțiilor (PSI)



Distanțe între clădiri - vor fi respectate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de necesitate min. 1,50m lățime cale de acces pietonal obligatorie, min. 3,50m lățime cale de acces pentru mijloace auto de intervenție; între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța minimă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3m.

Construcțiile vor avea asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse, alcătuite și realizate încât forțele de intervenție să poată acționa în timp scurt și în condiții de siguranță.

Vor fi asigurate posibilități de acces pentru autospecialele de intervenție cel puțin pe o (1) latură a clădirii.

În funcție de capacitatea și destinația construcțiilor, amplasarea și distanțele între clădiri se vor stabili în baza Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor - P118.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări reglementate se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

#### Recomandări privind norme de igienă și mediul de viață al populației:

- platformele pentru recipientele de colectare a gunoierului menajer se vor amplasa la distanțe de minimum 10,00m de ferestrele locuințelor; suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona în condiții minime de exploatare; se va asigura sursă de apă permanentă pentru igienizare; platformele vor fi prevăzute cu borduri perimetrice și platformă din beton prevăzută cu pante de scurgere de minim 1% orientate către sifon de pardoseală ce va fi racordat la sistemul de canalizare;

- unitățile comerciale care pot crea disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15,00m de ferestrele locuințelor (distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității); pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în standardele în vigoare;

- amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face în așa fel încât să se respecte normele în vigoare.

#### **Art. 31. Prevederi privind adăposturi ALA în subsolul clădirilor**

În conformitate cu Ordinul 602/2003 - pentru aprobarea Normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă Legea 106/1996 - Legea protecției civile, cu modificările ulterioare, criteriul general de stabilire a obligațiilor de a executa un adăpost de protecție civilă este cel prevăzut în Legea 106/1993 (cu modificările ulterioare).

Se vor consulta conținutul și anexele aferente actelor legislative în vigoare cât și acte normative specifice (Normativ A LA 102 - 78).

După caz, conf. L nr. 106/1996 cu modificările ulterioare, subsolul va fi configurat conform Norme tehnice privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă.

---

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

##### **Art. 32. Accese carosabile**

Se vor asigura accese carosabile directe între parcele și drumuri publice.

Stabilirea condițiilor, a tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții reglementate în prezent RLU (cu funcțiune dominantă, cu funcțiune compatibilă) se va face astfel prin alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul exploatării construcțiilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere.

### **Art. 33. Accese pietonale**

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel vor fi asigurate accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor construcțiilor.

Amplasarea și dimensionarea acceselor și aleilor pietonale vor avea în vedere siguranța pietonilor în deplasarea pe căi exterioare, conf. normativ privind siguranța în exploatare a construcțiilor.

---

## **c. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară**

### **Art. 34. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă**

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul municipal, la rețele publice de utilități existente cu capacitate optimă de asigurare a necesarului de consum pentru funcțiuni noi sau să finanțeze bransarea investiției la utilități pentru parcela aflată în proprietate (foraj pentru apa potabilă și fosa vidanjabilă pentru evacuarea apelor menajere).

### **Art. 35. Realizarea de rețele edilitare**

După caz, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Lucrările de mărire a capacității sau de extindere rețele publice realizate de investitori interesați vor fi administrate potrivit legii și vor aparține domeniului public.

Realizarea extinderilor/măririlor de capacitate ale rețelelor publice se autorizează după obținerea de către investitor/beneficiar a avizelor autorităților abilitate precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Se recomandă folosirea a cel puțin o sursă de energie alternativă - energia solară captată în sisteme pasive de încălzire a apei calde menajere și/sau sisteme active alternative de producere a energiei curate încorporate clădirilor (panouri solare, fotovoltaice etc.).

### **Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Dacă este cazul, lucrările de mărire sau extindere a capacității rețelelor publice existente se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu deținătorii acestora.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamente.

---

## **d. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **Art. 37. Loturi construibile**

Suprafața minimă a unei parcele care poate permite edificabilul - 1000,00 mp corelat cu restricțiile urbanistice obligatorii privind **Amplasare față de drumuri publice, Amplasare în interiorul parcelei, Accese pietonale, Parcaje, Spații verzi și plantate** și cu capacitățile impuse de funcțiunile adoptate.

### **Art. 38. Înălțimea construcțiilor**

- Caracteristici principale ale construcțiilor ce fac obiectul solicitării, opțiuni:
- sistem constructiv - structura b.a./metal, planșee b.a./metal, acoperis tip terasa/sarpanta, fundații radier b.a./izolate;
  - regim de înălțime - P - P+3E (conf. prescripții PUG aprobat, UTR 29, zona IS principala, ID secundara);

### **Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele definitorii aparține spațiului public în care sunt identificate.

În concepția noilor proiecte se vor avea în vedere următoarele:

- conformarea construcțiilor;
- materialele de construcție utilizate pentru finisaje exterioare și învelitori;
- culorile ansamblului, detaliile;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Conformarea construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunea acestora și cu tipul de amplasament urban, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală .

Prin aspectul volumetric și arhitectural, clădirile se vor încadra în aspectul general al zonei cu respectarea criteriului „încadrarea în specificul arhitecturii urbane contemporane”.

Volumetria, ca parametru urbanistic și arhitectural de bază va determina aspectul general al zonei avându-se în vedere posibilitatea de dezvoltare extinsă în perspectivă cu fond construit.

În condițiile de dezvoltare extinsă cu fond construit a zonei este necesară realizarea de ansambluri compoziționale care să aibă ca scop percepția volumetrică, relația dintre construcție, sub aspectul ei, cu amenajările exterioare, crearea stării de accesibilitate agreabilă și confortabilă, exprimând rolul social al zonei cu particularități definitorii cât și prestigiul investitorilor.

### **Art. 40. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T. max. admis - 40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului **C.U.T. max admis - 1,60**.

---

## **e. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejuriri**

### **Art. 41. Parcaje**

Pentru amplasamentele studiate se impune asigurarea spațiilor minime pentru parcaje, garaje aferente construcțiilor prevăzute, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcțiile, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale, cât și cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora, care impun un grad minim de motorizare a zonei.

Norme minime de asigurare locuri de parcare, corelat cu destinația construcției:

Construcții comerciale.

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

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

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

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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 prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

#### **Art. 42. Spații verzi și plantate**

În urma lucrărilor de construire se vor desfășura acțiuni de refacere a terenului rămas neconstruit prin refolosirea, pe cât posibil, a materialului rezultat din săpături prin distribuire în limitele amplasamentului pentru refacerea solului afectat, operațiune ce va fi urmată de lucrări de sistematizare verticală și refacere peisagistică a amplasamentului;

După reconstituirea zonelor afectate prin refolosirea materialului rezultat din săpături se va practica acoperirea cu strat de pământ vegetal cu caracteristici care să permită refacerea cu vegetație specifică amplasamentului, se va însămânța solul astfel depus cu amestecuri de ierburi pentru dezvoltarea suprafețelor înierbate natural.

Spațiile verzi și plantate în ansamblul incintelor vor fi asigurate în funcție de destinația construcțiilor stabilite prin prezent PUZ/RLU și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului aferent.

Spațiile verzi și plantate cu rol decorativ vor constitui:

- amenajări privind plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale;
- aliniamente cu rol decorativ și de protecție dispuse perpendicular pe direcția curentului dominant; amplasarea acestora se va face la cel puțin 5,00m față de construcții, pentru siguranța acestora sub aspectul stabilității.

#### **Art. 43. Împrejmuiri**

- Împrejmuirile la aliniament - delimitează și protejează parcela spre domeniul public (participă la crearea peisajului zonei fiind de interes public).

Elemente funcționale:

- porți de acces carosabil - vor fi dimensionate în concordanță cu gabaritul vehiculului pentru care sunt destinate - dimensiune minimă 2,40m; pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de accesarea în incintă, pentru a nu incomoda circulația în zonă; sensul de deschidere va fi exclusiv spre incintă;
- porți de acces pietonal - vor fi dimensionate în concordanță cu normele minime de trecere - dimensiune minimă 1,20m; sensul de deschidere va fi exclusiv spre incintă;
- panouri - elemente transparente (soclu beton armat cu H maxim 0,90m, placat cu piatră naturală sau tencuieli decorative, stâlpi din beton zugrăviți sau placați cu piatră naturală, elemente decorative metalice sau din lemn montate între stâlpi), sau gard viu utilizat ca atare sau ca dublare a împrejmuirii; panourile pot purta elemente de reclamă comercială, în condițiile legii.

Porțile de acces și panourile împrejmuirii vor fi realizate din materiale de același tip pentru a avea un aspect unitar.

Înălțimea elementelor - H maxim la aliniament 1,80m.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară - delimitează și protejează proprietatea în condițiile Codului Civil.

Elemente funcționale:

- panouri - elemente de preferință semiopace pentru evitarea intruziunilor (soclu beton armat cu H minim 1,50m, placat cu piatră naturală sau tencuieli decorative, stâlpi din beton zugrăviți/placați cu piatră naturală, elemente decorative metalice/lemn montate între stâlpi).

Înălțimea elementelor - H maxim limite laterale și posterioară 2,00m.

Împrejmuirile, cu toate elementele componente, vor fi concepute și realizate având în vedere măsurile de prevenire a intruziunilor conform norme de exploatare a construcțiilor.

întocmit  
arh. urb. Camelia Neagu Enache

șef proiect  
arh. urb. Gabriel Cuzuc